Die Finanzierung des Eigenheimbaues durch private Kollektivbausparverbände.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde

der

hohen philosophischen Fakultät

der

Friedrich-Alexanders-Universität zu Erlangen

vorgelegt von

Arthur Feigion

Diplom-Volkswirt
aus Mannheim.

Tag der mündlichen Prüfung: 14. März 1930.

Erlangen
Buchdruckerei M. Krahl, Erlangen-Bruck,
1930

30:168

Referent: Universitäts-Prof. Dr. Hero Moeller
Dekan: Universitäts-Prof. Dr. Georg Lippold

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Vorwort.

Die bereits vor dem Kriege fühlbar gewesene Wohnungsnot ist durch die enorme Zunahme der Haushaltungen nach dem Kriege und durch die allgemeine Wirtschaftsnot zu einer offenen Krise geworden. Während aber im Großen und Ganzen zusammenfassende wissenschaftliche Werke hierüber nicht erschienen, hat sich der Kampf der Meinungen um so heftiger in Fachzeitschriften und in der Tagespresse abgespielt. Besonders in den letzten Jahren sammelte sich dort ein außerordentlich reichhaltiges Material. Das ist eine leicht zu erklärende Tatsache, denn die gegenwärtige Wohnungsnot hat das Interesse der Allgemeinheit mehr als je auf die Frage der Finanzierung des Wohnungsbaues und besonders der Finanzierung der Eigenheime gelenkt. Daher ergab sich auch für mich die Notwendigkeit, gerade das in Zeitschriften und Zeitungen gebotene Material in weitestem Umfange zu verwenden. Ich war mir der Gefahren bewußt, die für eine wissenschaftliche Arbeit aus der Benutzung der meist parteipolitischen Presse dabei entstehen. Ich hoffe aber, diesen Gefahren dadurch vorgebeugt zu haben, daß ich neben den Fachzeitschriften, die Tageszeitungen aller parteipolitischen Richtungen gleichermaßen berücksichtigte. Außerordentliche Schwierigkeiten begegneten mir bei der Sammlung des Materials bei den einzelnen Gesellschaften, so z. B. beim Verband Wohnungsbau München-Gladbach, bei der „Deutschland“ Bauspar-A.G.

Seite

1. Die Entwicklung der G.d.F. 64
2. Die Organisation der G.d.F. 69
   a) Die Gesellschaftsform in juristischer Hinsicht 68
   b) Das Geschäftsverfahren der G.d.F. 71
   c) Die Rückzahlung 77
3. Bisherige Ergebnisse der G.d.F. 80
4. Die Kritik der G.d.F. 81

2. Abschnitt: Die deutsche Bau- u. Siedlungsgemeinschaft e.G.m.b.H. in Darmstadt 84
   1. Entwicklung 84
   2. Die Organisation der D.B.S 86
      a) Die Gesellschaftsform nach juristischer Hinsicht 86
      b) Das Geschäftsverfahren der D.B.S. 88
      c) Die bisherigen Ergebnisse der D.B.S. . . . 101
   3. Die Kritik der D.B.S. 101

3. Abschnitt: Die Deutsche Evangelische Heimstättengesellschaft G.m.b.H. 101
   1. Entwicklung 108
   2. Die Organisation der Devaheim 109
      a) Die Gesellschaftsform in juristischer Hinsicht 109
      b) Das Geschäftsverfahren der Devaheim . . . 111
      c) Die bisherigen Ergebnisse der Devaheim . . 120
   3. Die Kritik der Devaheim 121

4. Abschnitt: Der Verband Wohnungsbau e.V. München-Gladbach 123

5. Abschnitt: Die „Deutschland" Bauspar-A.G. in Berlin 127

6. Abschnitt: Die Beamtenbausparkasse, Heimstättengesellschaft d. deutschen Beamtenschaft m.b.H. in Berlin 139
   1. Das Geschäftsverfahren der Beamtenbausparkasse 141
   2. Die bisherigen Ergebnisse der Beamtenbausparkasse und die Kritik der Beamtenbausparkasse 145

7. Abschnitt: Die anglo-amerikanischen Bausparkassen 149

8. Abschnitt: Die Kritik der privaten Kollektivbausparverbände 152

Schluß: Die Forderung gesetzlicher Normativbestimmungen und der Konzentration 159

Anhang 163

Literaturverzeichnis 185

Lebenslauf 196

Abkürzungen.

Beamtenbausparkasse	=	Beamtenbausparkasse, Heimstättengesellschaft der deutschen Beamtenschaft m.b.H. in Berlin.
D.B.S.	=	Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft e.G.m.H. in Darmstadt.
„Deutschland"	=	Deutschland Bauspar-A.G für Stadt und Land in Berlin.
Devaheim	=	Deutsche Evangelische Heimstättengesellschaft m.b.H. in Berlin.
G. D. F.	=	Gemeinschaft der Freunde G.m.b.H. in Wüstenrot.
D.G.Z.	=	Deutsche Gemeindezeitung.
R.A.Bl.	=	Reichsarbeitsblatt.
R.G.Bl.	=	Reichsgesetzblatt.

Die Finanzierung des Eigenheimbaues durch Kollektivbausparverbände.

Einleitung: Die Ursachen der Wohnungsnot.

1. Die politischen und sozialen Verhältnisse.

Wenngleich sich bereits vor dem Kriege in Deutschland ein fühlbarer Mangel an Wohnräumen, besonders an Klein- und Kleinstwohnungen, in den Großstädten bemerkbar machte, so darf durchaus nicht angenommen werden, daß die Wohnungsnot nach dem Kriege eine typisch deutsche Erscheinung gewesen ist[1]). Auch die scheinbar im Ueberfluß schwelgenden Siegerstaaten wurden von dem gleichen Wohnungselend befallen[2]). Nirgends aber waren die Folgen tiefgreifender, als in dem besiegten, durch innere Wirren zerrütteten, ausgebeuteten, kapitalarmen Deutschen Reich.

Die große Wohnungsnot, die bald nach Kriegsende offensichtlich zutage trat und die fast jeder Deutsche in der einen oder andern Form, mittelbar oder unmittelbar am eigenen Leibe zu spüren bekam, hatte nur zu deutliche Ursachen. Abgesehen davon, daß, wie wir soeben sahen, schon vor dem

1) Brandt, Martin: Die Finanzierung d. Wohnungsbaues im Ausland (Soziale Praxis Band 37, 1928. S. 457).

2) Ritter Hubert, Stadtbaurat: Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung. In Verbindung mit d. deutschen Archiv f. Städtebau, Siedlungswesen und Wohnungswesen. Berlin, Leipzig, Wien, 1928. S. 11.

Kriege ein Manko an Wohnungen vorhanden war, wurde während des Krieges aus leicht begreiflichen Gründen soviel wie nichts gebaut[3]). Es mag zugegeben werden, daß durch die zu den Waffen einberufenen Männer in geringem Umfange Wohnraum frei geworden ist[4]). Eine ausschlaggebende Entlastung konnte das nicht herbeiführen. Schon aus rein militärischen Gründen mußte der Wohnungsneubau zwangsweise unterbunden werden, weil sowohl die im Bauwesen tätigen Menschen, als auch vor allem die Baumaterialien für Kriegszwecke benötigt wurden[5]). Deshalb war der Zugang an neuen Wohnungen in den Kriegsjahren so geringfügig, daß er gegenüber dem tatsächlichen Bedarf fast keine Rolle spielte. Die ganze Volkswirtschaft war auf die Kriegführung eingestellt. So auch der Kapitalmarkt[6]). Kein Wunder, wenn für den Baumarkt, der schon zu allen Zeiten einen riesigen Kapitalaufwand erforderte, keine Mittel zur Verfügung gestellt werden konnten.

Waren somit gegen Kriegsende die Wohnverhältnisse des deutschen Volkes schon verhältnismäßig schlecht, so mußte der überstürzte und für uns so überaus unglückliche Abbruch des Krieges zur Katastrophe führen. Wie auf vielen anderen Gebieten, so fehlte es auch in der Wohnungspolitik an einer energischen Führernatur. Das Endergebnis war eine allgemeine Kopflosigkeit, die dem deutschen Volke

3) Fuchs, C. Johann: Handwörterbuch d. Staatswissenschaften, Art. Wohnungsfrage und Wohnungswesen. Ergänzungsband 4. Aufl. 1929. S. 1142.

4) Reichszentrale für Heimatdienst. Richtlinie Nr. 166. Feb. 1928.

5) Fuchs, C. Joh.: a. a. O. S. 1142.

6) Schiele, W. G.: Politik des kleinen Grundeigentums. München 1917. S. 42.

unsagbares Elend aufbürdete[7]). Besonders wichtig zur Verhütung der Wohnungsnot wäre eine richtige Gestaltung der Demobilisation gewesen. Es hätten vor allem zuerst die Arbeiter und Unternehmer des Baugewerbes aus dem Heeresdienst entlassen werden müssen. In langen Beratungen hat man zwar eingehende Pläne für die Uebergangswirtschaft im Wohnungsbau aufgestellt, die harten Waffenstillstandsbedingungen aber, die allgemeine Ratlosigkeit und die sonstige Verworrenheit der Zeitumstände machten alle diese Pläne zunichte[8]). Hals über Kopf mußten unsere Truppen das Feld räumen, und gerade dadurch wurden die trüben Befürchtungen hinsichtlich der Wohnungsnot stellenweise durch die Tatsache nicht nur ganz plötzlich bestätigt, sondern bei weitem übertroffen.

Eine Reihe anderer Umstände ließen die Probleme der Wohnungsnot immer unentwirrbarer erscheinen. Der Grund lag einmal in äußeren, uns durch die Friedensverträge aufgezwungenen Umständen, dann besonders in unerwartet rasch auftretenden neuartigen soziologischen Verhältnissen.

Durch die Friedensverträge mußten weite Teile Deutschlands an Völker abgetreten werden, die das deutsche Element als einen Fremdkörper in ihrem Staatsgefüge betrachteten und alsbald behandelten. Die Folge davon war ein gewaltiger Rückstrom deutscher Familien in das verkleinerte deutsche Mutterland[9]). Zu diesen Flüchtlingen und Ausgewiesenen kamen noch die Rückwanderer aus außerdeutschen Ländern, aus den verlorenen Kolonien und aus dem

---

7) Fuchs, C. Joh.: Kriegerheimstätten und Wohnungsfürsorge. Leipzig 1918. S. 25ff.

8) Westfälisches Wohnungsblatt. Heft 24. 1918.

9) Der Heimatdienst. Jahrg. 7, Nr. 18, Sept. 1927.

feindlichen und neutralen Auslande, weil sie ihre Tätigkeit außerhalb des Reiches nicht fortsetzen konnten[10]). Dazu kamen noch die vielen Flüchtlinge, welche von den politischen Ereignissen in Rußland, den baltischen Staaten und Polen Zuflucht in Deutschland suchten[11]). Schon Ende 1920 betrug die Zahl der Flüchtlinge in Deutschland etwa 800 bis 900000 Köpfe. Die Zahl der Flüchtlingshaushaltungen wurde auf mehr als 150000 geschätzt.[12]) Dieser Zustrom dauerte insbesondere infolge der von den Franzosen in den besetzten Gebieten (Ruhrgebiet, Rheinland und Pfalz) zu vielen Tausenden vorgenommenen Ausweisungen noch im Jahre 1924 unvermindert an. Genaue Zahlen stehen leider nicht zur Verfügung.

Genau so drückend als diese sogenannte „Optantenfrage", erwiesen sich die in der Nachkriegszeit eintretenden soziologischen Veränderungen des deutschen Volkes.

Die neuen Verhältnisse vernichteten zwar nicht die Existenzmöglichkeit auf dem Lande, die neue soziale Gesetzgebung aber und die Annehmlichkeit des Wohnens in der Großstadt, lockten dagegen einen immer größeren Prozentsatz der Landbevölkerung von der heimatlichen Scholle weg in die Großstadt[13]), sodaß die Landflucht sich in der Nachkriegszeit gerade in Deutschland überaus störend bemerkbar machte[14]). Das Land entvölkerte sich, und

10) Der Städtetag. Nr. 5, Mai 1929. S. 537.

11) Reichszentrale für Heimatdienst. Richtlinie Nr. 100. Berlin, Mai 1925.

12) Fuchs, C. Joh.: Handw. d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage a. a. O. S. 1142.

13) Reichszentrale für Heimatdienst. Richtlinie Nr. 100. Berlin 1925.

14) Westf. Wohnungsbl. 1919 Nr. 6, S. 158 ff.
Schrameier, Wilh.: Die Bodenfrage in der Umwälzung unserer Zeit („Soziale Zeitfragen" Berlin 1921) S. 21.

die an sich schon übervölkerten Großstädte mit vollkommen ungenügenden Wohnungsmöglichkeiten wuchsen bedenklich an Einwohnerzahl[15]). Entgegenwirkende Maßnahmen erwiesen sich größtenteils als erfolglos, zumal die Betroffenen, falls sie in der Großstadt keine Arbeit fanden mit einer Arbeitslosenunterstützung in der Großstadt vorlieb nahmen und nicht auf dem Lande ihren Lebensunterhalt erarbeiteten. Diese arbeitslosen Massen konnten sich so, mit Hilfe der Unterstützungen seitens des Staates, in den Großstädten so lange halten, bis die Umstellung unserer Industrie auf Friedensproduktion so ziemlich abgeschlossen war und neue Arbeitsmöglichkeiten bot.

Schließlich wäre noch eines soziologischen Umstandes zu gedenken, der die Wohnungsnot in überraschender Weise steigerte, nämlich die Erhöhung der Heiratsziffer. Vor dem Kriege hatten von 1900 bis 1910 jährlich im Durchschnitt 484651 Eheschließungen sattgefunden[16]). Dagegen sind von 1919 bis 1923 jährlich im Durchschnitt 710542 Ehen in Deutschland geschlossen worden[17]). Damit war der Rückgang der Eheschließungen von 1914/18 mehr als ausgeglichen. Alle diese neuen Haushaltungen in entsprechenden Wohnungen unterzubringen, erwies sich nach Lage der Sache als vollkommen unmöglich. Dies ergibt sich aus dem Ergebnis der Wohnungszählung vom 16. 6. 1927 in 20 deutschen Städten[18]).

Als Ergebnis der Kriegs- und Nachkriegsverhältnisse im Wohnungsbau können wir somit folgende Feststellungen machen: Im Gegensatz zu den Verhältnissen vor dem Kriege finden wir ein ver-

15) Fuchs, C. Joh.; Handw. d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage a. a. O. S. 1115.

16) Reichszentrale f. Heimatdienst. Richtlinie Nr. 166.

17) Statistik des Deutschen Reiches. Bd. 316, 1926. S. 18.

18) Siehe S. 6.

Uebersicht über das Ergebnis der Wohnungszählung vom 16. VI. 1927 in 20 deutschen Städten[19]).

Stadt	Einwohner am 16. VI. 1927	Zahl der Wohnungen	Zahl der Haushaltungen	Zahl d. Haushaltng. und Familien ohne selbst. Wohnung	Auf eine Wohnung entfall. Bewohner	V. je 100 Wohnungen waren		
						Kleinwohnungen 1—3 Räume	Mittelwohnungen 4—6 Räume	Großwohnungen, 7 u. m. Räume
Berlin	4 033 597	1 210 602	296 553	117 430	3,33	69,4	25,2	5,1
München	659 078	177 468	193 367	19 948	3,71	55,5	38,2	6,3
Breslau	552 404	150 479	161 998	14 203	3,67	67.0	28,2	4,8
Düsseldorf . . .	426 699	110 468	118 470	16 496	3,68	56,1	36,0	7,9
Hannover . . .	415 689	109 918	129 483	16 733	4,47	17,4	70,5	12,1
Nürnberg . . .	392 378	97 467	110 575	15 099	4,03	25,9	67,8	6,3
Stuttgart	337 448	85 339	91 381	8 078	3,95	20,6	66,6	12,8
Chemnitz	334 540	90 545	96 039	8 101	3,70	63,2	33.7	3,1
Magdeburg . . .	293 420	83 897	90 374	8 630	3,50	48,5	45,5	6,0
Königsberg . . .	276 536	69 225	76 942	9 078	3,99	62,9	32,2	4,9
Stettin	254 128	69 049	75 854	8 845	3,95	62,3	33,2	4,5
Mannheim . . .	248 120	60 911	65 432	5 752	4,07	52,4	40,8	6,8
Kiel	205 581	58 791	61 697	4 148	3,56	50.4	44,5	5,1
Bochum	209 749	46 716	50 574	5 093	4,49	58,5	35,4	6,1
Halle a. S. . . .	195 263	52 127	56 925	6 218	3,75	45,7	48,5	7,8
Kassel	169 466	42 989	46 690	5 009	3,94	32,0	58,9	9,1
Augsburg . . .	163 742	41 610	45 180	4 182	3,94	33,7	60,0	6,3
Aachen	151 592	41 277	42 546	2 430	3,67	56,9	33,9	9,2
Erfurt	136 614	35 914	39 097	4 341	3,80	33,4	59,8	6,8
Plauen i. V. . .	111 579	30 381	32 048	2 301	3,67	67,9	29,5	2,6

19) Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich. Jahrgang 1929, Berlin 1929. S. 144.

armtes Land vor, mit einer kranken, immer schneller verfallenden Währung, die der Finanzierung baulicher Maßnahmen und vor allem der Finanzierung des Wohnungsbaues fast unüberwindliche Schwierigkeiten bereitete[20]). Auch nach der Festigung der Währung blieb die Zerstörung unseres Volksvermögens und die Vernichtung unseres Sparkapitals, was ja endeszuletzt die Quelle jeder Wohnungsbaufinanzierung ist.

2. Der Umfang der Wohnungsnot.

Bevor wir auf die Maßnahmen zur Beseitigung des Wohnungselends der Nachkriegszeit eingehen, mögen noch einige kurze Angaben über den zahlenmäßigen Umfang der Wohnungsnot gestattet sein. Es wurden diesbezüglich schon mannigfache Berechnungen angestellt, die in ihren Endergebnissen zum Teil weit auseinandergehen. Die Zahl der fehlenden Wohnungen setzt sich theoretisch zusammen aus dem Fehlbetrag an Wohnungen, der durch das Darniederliegen der Bautätigkeit während des Krieges und nach dem Kriege entstanden ist, sowie aus dem jährlichen Neubedarf der durch Eheschließungen entstandenen neuen Haushaltungen erwächst. Bei der Errechnung beider Zahlen, des Fehlbetrages und des Neubedarfs, kann davon ausgegangen werden, daß in den Vorkriegsjahren in Deutschland durchschnittlich rund 250000 Wohnungen neu gebaut worden sind[21]). Bei Festellung des Fehlbetrages wäre die Zahl der während der Kriegsjahre neu entstandenen Wohnungen, sowie die Zahl der in den Nachkriegsjahren neu erbauten Wohnungen abzuziehen. — Bei

20) Fuchs, C. Joh.: Handw. d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage a. a. O. S. 1142.

21) Denkschrift des Reichsverbandes der deutschen Industrie von 1929, Nr. 3. S. 14.

Feststellung des Neubedarfs dagegen, wäre die Zunahme der Haushaltungen infolge der erhöhten Zahl der Eheschließungen in Betracht zu ziehen[22]). — Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte ist die Zahl der in ganz Deutschland fehlenden Wohnungen für die Zeit nach Kriegsende auf 5 bis 800000 Wohnungen anfangs 1921, ja sogar auf über 1 Million geschätzt worden[23]). Eine amtliche, sicher sehr vorsichtige Schätzung des Reichsarbeitsministeriums[24]) gab den Fehlbetrag 1925/26 mit 600000 Wohnungen an, eine Zahl, die auch vom deutschen Städtetag übernommen worden ist[25]). Nicht unerwähnt möge bleiben, daß angesehene kommunale Fachleute für weit höhere Zahlen eintraten, die zwischen einer und eineinhalb Millionen schwankten[26]). Die Spitzenverbände der freien Gewerkschaften haben gleich nach dem Erscheinen der Denkschrift eine Gegenrechnung aufgemacht und die Zahl der fehlenden Wohnungen auf 1½ Millionen geschätzt[27]). Das statistische Reichsamt dagegen hat in einer eingehenden Untersuchung die Zahl der fehlenden Wohnungen nach 3 verschiedenen Berechnungsarten Mitte 1926 mit annähernd 1 Million angenommen[28]). Dieses Zählungsergebnis hat dann späterhin durch die Reichwohnungszählung von 1927 seine Bestätigung gefunden. Will man also den Fehlbetrag decken, so müssen in den nächsten 10 Jahren durchschnittlich 230000 Wohnungen gebaut werden, wenn der Neu-

22) Reichszentrale für Heimatdienst. Richtlinie Nr. 166.

23) Fuchs, C. Joh.: Handw. d. Staatsw. Art.: Wohnungsfrage und Wohnungswesen a. a. O. S. 1146.

24) Denkschrift des Reichsarbeitsministers v. 10. 12. 1927. Reichstagsdrucksachen Nr. 3777 III. Wahlperiode, 1927. S. 42.

25) Mitteilungen des deutschen Städtetages Nr. 5, 1926.

26) Wirtschaft und Statistik. 7. Jahrg. Nr. 16.

27) Gewerkschaftszeitung Nr. 33. 1929.

28) Gut, A.: a. a. O. S. 45.

bedarf noch jährlich 150000 Wohnräume beträgt[29]). Nach den Berechnungen von Bürgermeister Hofmann in Leipzig, müssen es sogar 275000 Wohnungen jährlich sein[30]) und nach denen der Gewerkschaften sogar 300000 Wohnungen[31]).

3. Die neuen Gesichtspunkte im Wohnungsbau.

Wer heute mit offenen Augen das Wachstum der deutschen Städte und Ortschaften verfolgt, der wird gegenüber der Vorkriegszeit einen erfreulichen Wandel feststellen können. Während vor dem Kriege das Baukapital zur Gewinnung hoher Zinsen trostlose Reihen von Mietskasernen mit düsteren Räumen aneinanderreihte[32]), ist in der Nachkriegszeit unter dem Druck der Wohnungsnot und unter kommunaler Führung ein neues Wohnen entstanden[33]). Das kennzeichnende Merkmal dieser Bauten ist in der Regel ein erfreuliches, nicht nur in Bezug auf die Art der Aufschließung des Baugeländes, der Bildung der Baublöcke und der Bebauung der Grundstücke, nicht nur in Bezug auf die Hausform und die bessere und gesündere Grundrißgestaltung, sondern auch in Bezug auf die Gestaltung der äußeren Erscheinung überhaupt[34]). Auch den einfachsten Wohnungsbauten — mag es sich um alleinstehende Einzelhäuser auf dem flachen Lande, oder um größere Anlagen für

---

29) Vorschläge des deutschen Wirtschaftsbundes für das Baugewerbe. „Zur Wohnungsfrage" 1928 S. 10.

30) Hofmann, Fr.: „Die Finanzierung des Wohnungsbaues". (Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung a. a. O. 1928).

31) Gewerkschaftszeitung. Nr. 3, 1929.

32) Jäger, E.: Die Wohnungsfrage. Berlin 1902. S. 82.

33) Abendroth, K.: Zeitenwende (Zeitschr. f. Wohnungswesen) Bd. 26 Heft 21. S. 291.

34) Althoff, Fr.; Die neue Siedlung (Zeitschr. für Wohnungswesen) Heft 13, 1927.

die minderbemittelte Bevölkerung in den Städten handeln[35]) — ist in der Regel eine gefällige Form in der Gesamterscheinung, eine trotz aller Schlichtheit im einzelnen eindrucksvolle Gesamtwirkung eigen. Man kann sagen, der deutsche Staatsbürger der Nachkriegszeit wohnt, soweit er an den Errungenschaften des Wohnungsneubaus teil hat, nicht nur gesünder, sondern auch schöner. Der Gedanke des Eigenheims hat sich in der Denkweise der deutschen Bevölkerung immer mehr eingebürgert und auf diese Weise mag es, wenn der Gedanke des Wohnens im Eigenheim weiter planmäßig ausgebaut wird, gelingen, dem Deutschen zugleich mit der neuen Heimstätte, eine neue Heimat zu bereiten[36]). Der Begriff „heimatlos", der vor dem Kriege — namentlich in der Großstadt, vielfach aber auch auf dem Lande — vielen Tausenden in dumpfen Mietskasernen unausrottbar ins Herz gegraben war, und der sie verbittert zum Staatsfeind gemacht hatte, wird den Bewohnern dieser neuen Eigenheime fremd sein und fremd bleiben. Den Mietern und Besitzern dieser neuen Heimstätten muß, ob gewollt oder ungewollt, ein neues Vaterland entstehen, das zur Staatsbejahung führt. Würde es gelingen, dieses neue Vaterland vielen Zehntausenden Deutscher Staatsbürger durch ein solches neues Heim unter tragbarer Miete zu bereiten, so wäre damit eine der wichtigsten Voraussetzungen geschaffen, um unserem verarmten Vaterland zu einem neuen Aufstieg zu verhelfen[37]).

35) Böhme, Oskar: Das Eigenheim setzt sich trotz aller Hemmungen durch. (Die Heimstätte) Nr. 1, Berlin 1929.

36) Schiele, G. W.: Die Politik d. kleinen Grundeigentums a. a. O. S. 9.

37) Neubert, R.: Der Mensch und die Wohnung. Deutsches Hygienemuseum Band 10. Dresden 1925. S. 23.

I. Kapitel.

Die staatlichen Maßnahmen zur Hebung des Wohnungsbaues.

Einleitung: Das Interesse des Staates an der Finanzierung des Wohnungsbaues.

Die ungeheuere Not, die das im vorausgehenden Kapitel geschilderte Wohnungselend dem durch den Krieg zuerrütteten deutschen Volke auferlegt hat, schrie nach Abhilfe. Mit einer seltenen Einmütigkeit war sich das deutsche Volk und dessen parlamentarische Vertretung klar darüber, daß Abhilfe geschaffen werden mußte, koste es was es wolle. Nur über die einzuschlagenden Wege herrschte Uneinigkeit. Die Tagespresse überschüttete die Leser mit allen möglichen Lösungsversuchen, die Probleme wuchsen wie Pilze aus der Erde, nahmen jedoch selten eine brauchbare Gestalt an. Kein Wunder also, wenn von staatswegen versucht wurde, das Wohnungsbauproblem in Bahnen zu lenken, die der an sich schon geschwächten Privatwirtschaft einigermaßen erlaubten, auf dem Fundament, das der Staat zu schaffen im Begriffe war, erfolgreich weiterzubauen.

Fragen wir, welches Interesse der Staat überhaupt an der Förderung des Wohnungsbaues hat, so begegnen wir einer Fülle von Tatbeständen, die sich wie ein roter Faden durch die Geschichte aller zivilisierten Völker hindurchzieht, denen die Be-

völkerungszunahme, ungünstige Kriege, oder die aufblühende Wirtschaft und dergl., ähnliche Probleme auferlegt hat.

a) Im Vordergrund allen staatlichen Interesses an der Förderung des Wohnungsbaus steht wohl das Machtpolitische[38]). Es kann dem Staate unmöglich gleichgültig sein, in welchen äußeren Umständen seine Mitbürger ihr Leben zubringen. Je behaglicher, je menschenwürdiger und je gesünder der Einzelne wohnt, desto staatsbejahender ist er eingestellt, desto ausgeprägter ist sein Heimatgefühl[39]), seine Verbundenheit mit dem angestammten Boden, desto inniger entwickelt sich der Familiensinn. Er hat unter solchen Voraussetzungen ein viel tieferes Interesse daran, die Macht des Staates und seine segensreiche Institution erhalten zu sehen[40]). Von nicht zu unterschätzender politischer Bedeutung ist die Wohnungsfrage für den Staat auch in militärischer Beziehung. Dieser Umstand spielt besonders in den Ländern eine Rolle, die ihre nationale Sicherheit auf die allgemeine Wehrpflicht gründen. Die riesigen Menschenanhäufungen in den Großstädten, die Dichtigkeit des Wohnens mit ihren schädigenden Folgen auf Gesundheit und Moral, üben natürlich einen nachteiligenden Einfluß auf die Militärtauglichkeit der wehrfähigen Männer aus[41]). Je gesündere Wohnungsverhältnisse vorhanden sind, eine desto bessere und schlagfertigere

38) Ritter, Hubert: a. a. O. S. 11.

39) Rein, W.: Ethik und Volkswirtschaft. Soziale Zeitfragen, Beiträge zu den Kämpfen der Gegenwart. Herausgeg. von A. Damaschke Heft 13 Berlin 1914. S. 14ff.

40) Kelm, A.: Beiträge zur Wohnungsreform. Jena 1911. Seite 15.

41) Eberstadt: Handbuch des Wohnungswesens. Jena 1917. Seite 213ff. — Jäger, E.: Die Wohnungsfrage. Berlin 1902. S. 99.

Armee wird der betreffende Staat sein eigen nennen dürfen. Und schon aus diesem Grunde muß jede verantwortungsbewußte Regierung ihr Augenmerk auf die Verbesserung und Vervollkommnung des Wohnbedürfnisses ihrer Staatsbürger richten. Für Deutschland spielt dieser Grund seit Ende des Krieges gemäß dem Machtspruche der Sieger leider nicht mehr die Rolle, wie ehedem, doch ist die deutsche Regierung auch ohnedies sich der Tragweite der Wohnungsfrage bewußt, sodaß sie nicht mehr dieses dem Sicherheitsprinzip entspringenden Gebiets bedarf, um sich der Wohnungsfrage anzunehmen, sondern schon allein aus rein kulturellen, sozialen und sanitären Erwägungen heraus[42]).

b) Je vollkommener die wohnungspolitischen Erfordernisse erfüllt werden, desto besser wird sich auch die gesamte Wirtschaft des Staates entwickeln; daraus ergibt sich der enge Zusammenhang zwischen der Wohnungspolitik und der gesamten Volkswirtschaft für den Staat[43]): So erklärt sich das volkswirtschaftliche Interesse, das der Staat haben muß, wenn ihm sein weiterer Fortbestand nicht gleichgültig ist. Jeder zufriedener der Einzelne in seinem Heim ist, mit um so größerer Freudigkeit geht er auch an seine tägliche Berufsarbeit, und je freudiger der Einzelne an dem ihm zugewiesenen Platze arbeitet, desto mehr muß auch die gesamte Wirtschaft des Staates gedeihen[44]).

Nun ist gerade der Baumarkt derjenige Wirt-

---

42) Albrecht, G.: Die Wohnungsnot in d. Großstädten. München 1891. S. 20.

43) Greven, J.: Der Kölner Wohnungsbau u. bes. Berücksichtigung von Bauten der „Gemeinn. A.G. f. Wohnungsbau“ Köln. (Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung). Berlin 1928. Seite 25.

44) Kelm, A.: a. a. O. S. 14.

schaftsfaktor, der die gesamte Volkswirtschaft in ungeahntem Maße zu besonderer Blüte anzukurbeln vermag[45]). Der innige Zusammenhang zwischen dem Baumarkt und fast allen anderen Zweigen der Wirtschaft muß uns Deutschen ein Ansporn dafür sein, mit aller Kraft die Wohnungfrage zu lösen, weil wir gerade dadurch unser Wirtschaftsleben in normale Bahnen zu lenken vermögen[46]). Ein Glied der Wirtschaft wird das andere befruchten und dadurch das Heer der Arbeitslosen verringern helfen, das bis jetzt durch noch so große Anstrengungen nicht beseitigt werden konnte[47]). Die innigen Wechselbeziehungen zwischen dem Wohnungsbaumarkt und dem Zustande der gesamten Volkswirtschaft sind also so klarliegend, daß jeder verantwortungsbewußte Staat die Wohnungsverhältnisse seiner Bürger mit besonderer Sorgfalt pflegen wird.

c) Auch zur Aufhebung und Verwischung des Klassengegensatzes tragen vor allem gesunde Wohnverhältnisse bei. Die Geschichte hat uns oft bewiesen, welch unglückliche Umstände der Kampf der einzelnen Volksgenossen unter sich für den Staat hevorruft. Die Staatsgewalt wird erschüttert, die staatsbürgerliche Verbundenheit verwischt. Besonders Deutschland hat die Folgen derartiger Verhältnisse nur zu deutlich empfinden müssen. Aus diesen sozialpolitischen Erwägungen heraus hat der Staat ein großes Interesse daran, seine Mitbürger zufrieden zu stellen, und dies geschieht in erster Linie durch eine zweckentsprechende Wohnungsbautätigkeit[48]). Es ist

45) Das Baugewerbe. Jahrg. 1924. S. 370.

46) Müller, Karl: Baumarkt u. Gesamtwirtschaft. Berlin 1928.

47) Wohnungsnot bei Arbeitslosigkeit der Bauarbeiter. Das Baugewerbe. 5. Jahrg. 1925 S. 475 ff.

48) Külz, O.: Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung a. a. O. Seite 96.

weiterhin eine alte Erfahrungstatsache, daß hygienisch einwandfreie Wohnungsverhältnisse die Volksgesundheit heben [49]). Jene heimtückischen Volksseuchen, wie die Tuberkulose [50]) oder die Geschlechtskrankheiten [51]), oder der Alkoholismus [52]), werden unter keinen Umständen den guten Nährboden antreffen, der durch weitverbreitetes Wohnungselend mit Naturnotwendigkeit hervorgerufen wird. So sehen wir, daß die Interessen des Staates an gesunden Wohnungsverhältnissen seiner Bürger ungeheuer weit verzweigt sind [53]). Wir möchten fast sagen, daß gesunde Wohnungsverhältnisse die Quelle bedeuten für eine gesunde Fortentwicklung der Gesamtheit, also des Staates [54]). Die modernen Staaten sind sich der Tragweite dieser Erkenntnisse auch wohl bewußt und besonders Deutschland hat die Nutzanwendung aus dieser Erkenntnis gezogen und umfassende Maßnahmen getroffen, die den Staatsbürgern ein menschenwürdiges Wohnen sichern sollen.

1. Gesetzgeberische Maßnahmen des Staates zur Förderung des Wohnungsbaues.

Nur insoweit es sich um Reichsgesetze handelt, soll hier von gesetzlichen Grundlagen die Rede sein. Die Maßnahmen des Reiches waren zum Teil aufgebaut auf den während des Krieges getroffenen Verordnungen zum Schutze der Kriegsteilnehmer als

---

49) Kelm, A.: a. a. O. S. 2.

50) Rusch, M.: Wohnungs- und Siedlungswesen (Teuners Handbuch der Staats- und Wirtschaftskunde). 1. Band 4. Heft 1926.

51) Neubert, Th.: a. a. O. S. 20 ff.

52) Jäger, E.: a. a. O. S. 96.

53) Maas, Hans: Grundfragen d. städtischen Wohnungswesens. Diss. Greifswald, 1925. S. 4.

54) Ritter, Hubert: a. a. O. S. 11.

Mieter von Wohnungen und betrafen einmal die öffentliche Raumbewirtschaftung, zum zweiten die Beschaffung von Grund und Boden für Wohn- und Siedlungszwecke und zum dritten die Finanzierung des Wohnungsneubaues, von denen die beiden letzten in den Rahmen unserer Erörterung fallen[55]).

Wir wollen hier keinen Anspruch auf erschöpfende Behandlung und Aufzählung sämtlicher gesetzgeberischer Anordnungen erheben. Es soll in großen Umrissen eine Uebersicht geboten werden über die Maßnahmen, die vom Reich getroffen worden sind, wobei nicht zu vergessen ist, daß dieses sich hauptsächlich um diejenigen Bevölkerungsgruppen bekümmert hat, an denen es ein positives staatspolitisches Interresse hatte, nämlich um seine Beamten, um die Bevölkerung der gefährdeten agrarischen Grenzgebiete und um die entlassenen Krieger[56]).

2. Das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919.

Wie schon erwähnt, liegt die primäre Idee des Reichssiedlungsgesetzes nicht in der Bereitstellung von Wohnraum, sondern in der Erreichung kultureller, staats- und machtpolitischer Ziele, in der Steigerung der landwirtschaftlichen Produktion[57]), und in der Abwanderung der arbeitslosen Industriearbeiterschaft zu landwirtschaftlicher Betätigung. Nachdem aber gerade dadurch der Wohnungsnot begegnet worden ist, können wir auf eine kurze Behandlung des Gesetzes nicht verzichten.

55) Gut, Albert: a. a. O. S. 37.

56) Glass, H: Die Gesetzgebung des Reiches und der Länder auf dem Gebiet des Wohnungs- und Siedlungswesen. Bauvereinskalender Düsseldorf 1928.

57) Külz, O.: a. a. O. S. 96.

Der Sinn des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919[58]), zu dem die einzelnen deutschen Länder Ausführungsbestimmungen erlassen haben, ist eigentlich der, für die vielen Tausende, die in der Industrie nicht mehr beschäftigt werden können, neue Brotstellen zu beschaffen, um dadurch die landwirtschaftliche Produktion zu steigern. Man unterscheidet dabei zwei Hauptarten von Siedlungen, die Kleinsiedlung in der Nähe von Städten, Industriezentren und solchen Orten, wo reichlich Arbeitsgelegenheit vorhanden ist, und die rein bäuerliche Siedlung[59]). Diese letztere sucht den Kleinbauern und seine Familie vollständig und ausschließlich von der Scholle zu ernähren, ihm selbständige Ackernahrung zu bieten und bei größerem Besitz durch Steigerung der landwirtschaftlichen Erzeugung auch die Belieferung der Allgemeinheit mit Lebensmitteln sicherzustellen[60]). Grundbedingungen für jede Siedlung sind somit starke und zweckmäßig ausgebaute Organisationen, geeignetes Land und entsprechend geeignete Ansiedler, sowie Geld[61]).

Hauptträger des Siedlungswesens sind nach § 1 des Reichssiedlungsgesetzes die gemeinnützigen Siedlungsunternehmungen[62]). Als solche besteht nach dem Gesetz in jeder Provinz eine große Siedlungs-G. m. b. H., bei welcher der Staat bis zur Hälfte, Provinz, Gemeinden und sonstige Verbände zu weiteren bedeutenden Teilen des Gesamtkapitals als Gesellschafter beteiligt sind. Diese Gesellschaften haben auf Grund ihrer Gemeinnützigkeit das Vorkaufsrecht

58) R.G.Bl. I. S. 1429. 1919.

59) Westf. Wohnungsbl. Nr. 10. 1920.

60) Fuchs, C. J.: Art. Siedlungsw. Handw. d. Staatsw. 1926. 4. Auflage.

61) Schiele, G. W: a. a. O. S. 107.

62) Fuchs, C. Joh.: Art. Siedlungswesen. Handw. der Staatsw. Band 7, 4. Auflage 1926. S. 461.

und die Befugnis zur Stellung des Antrags auf Enteignung von Siedlungsland. Dieses Siedlungsland kann nach dem Gesetz auf verschiedene Weise beschafft werden. Entweder können Staatsdomänen mit höchstens zum Ertragswert zum Kauf angeboten werden, oder es soll Moor- oder Oedland gegen Entschädigung enteignet werden, oder die gemeinnützigen Siedlungsunternehmungen machen von dem Vorkaufsrecht Gebrauch, das ihnen zusteht, wenn in ihren Bezirken gelegene landwirtschaftliche Grundstücke im Umfang von 25 ha aufwärts verkäuflich sind[63]).

Da die Schaffung von Neusiedlungen sehr viel Kapital beansprucht, das der Staat und die Siedlungsunternehmungen allein nicht aufbringen können, versucht das Gesetz neue Geldquellen durch erleichternde Heranziehung des Privatkapitals zu erschließen, insbesondere den Genossenschaften, Hypothekenbanken und Versicherungsanstalten die Gelegenheit zu geben ihre Gelder in dem großzügigen Siedlungswerk anzulegen. Auf Grund dessen sind die bisherigen zur höheren Sicherung der Rentenbanken gegebenen Vorschriften der Rentengutsgesetzgebung, durch § 38 A.G.R.S.G.[64]) abgeändert worden. So können jetzt Privatgeldhypotheken den Rentenbankrenten vorgehen, wogegen wegen der geminderten Sicherung der Rentenbankrente die Amortisationsquote von ½% auf 1½% erhöht worden ist.

Auf Grund des R.S.G. sind in der Zeit von 1919—25 durch die gemeinnützigen Siedlunggesell-

63) Ponfick, A.: Die Siedlungsgesetzgebung im Reich u. in Preußen bis 1924. (Schriftenvertrieb des Reichslandbundes. Heft 17, 1924).

64) Ausführungsgesetz zum Reichssiedlungsgesetz.

schaften rund 16812 Neusiedlungen mit einer Gesamtfläche von 146703,99 ha geschaffen worden[64a]).

3. Das Gesetz über die Förderung von Landarbeiterheimen aus Mitteln der wertschaffenden Erwerbslosenfürsorge von 1921.

Eine ähnliche Aufgabe wie das im vorausgehenden Abschnitt erwähnte Reichssiedlungsgesetz, hat, wenn auch nur als Nebenzweck, das Gesetz über die produktive Erwerbslosenfürsorge insofern, als die Erwerbslosenfürsorge mit dazu beitragen soll, den Bau von Landarbeiterwohnungen zu fördern[65]). Der Sinn dieser Bestimmung liegt wohl darin, die deutsche Landarbeiterschaft auf dem Lande bodenständig zu machen, also nicht in die Großstadt zur Industrie abwandern zu lassen, und die gefährdeten deutschen Grenzgebiete im Osten gegen den Ansturm fremdstämmiger Völker widerstandsfähig zu erhalten[66]). So spricht auch der Reichsarbeitsminister in seinem grundlegenden Erlasse vom 12. Mai 1921[67]). von dem unerträglichen Verhältnis, daß Hunderttausende Deutscher in ihrem Vaterlande erwerbslos sind und dabei Ausländer in großer Anzahl als ländliche Saisonarbeiter in unserem Lande Arbeit und Verdienst finden.

In der Erkenntnis, daß dieses Mißverhältnis wesentlich durch den Bau gesundheitlich und kulturell geeigneter Wohnungen auf dem Lande behoben werden könnte, wurden durch das Reichskabinett erstmalig im Sommer 1921, also in einer Zeit, in welcher die deutsche Industrie eine ihrer schwersten

64a) Vierteljahrshefte zur Statistik des deutschen Reiches Heft 4, 1927, S. 75/111.

65) Albrecht-Wilhelmi: Oeffentliche Notstandsarbeiten. Berlin. S. 10, 1925.

66) Westf. Wohnungsbl. 19. Jahrg. Nr. 4, S. 89.

67) Reichsarbeitsbl. 1921. Akt. III C. (IC) 5900/21, S. 628.

Krisen der Nachkriegszeit durchmachte, besondere Mittel der produktiven Erwerbslosenfürsorge für den Bau von Landarbeitereigenheimen bereitgestellt.

Die Erwartungen, die an die Förderung des Landarbeiterwohnungsbaues gestellt wurden, sind als erfüllt anzusehen. Dies gilt sowohl für den Umfang der geförderten Wohnungen, als auch in arbeitsmarktpolitischer Hinsicht. Es wurden bis zum 1. Oktober 1928 im ganzen deutschen Reich aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge 47520 Landarbeiterwohnungen gebaut, davon entfielen auf Preußen 35277 und auf die übrigen Länder 12243 Landarbeiterwohnungen[68]). Für die neuere Zeit bringen wir zahlenmäßige Ergebnisse für das gesamte deutsche Reichsgebiet im Anhang[68a]).

In einzelnen Ländern, jedoch besonders in Preußen, sind die neuesten Ergebnisse des Landarbeiterwohnungsbaus aus Erwerbslosenfürsorgemitteln ebenfalls bekannt geworden. Den größten Nutzen aus diesem Gesetz hat in Preußen naturgemäß Ostpreußen, das ja auch in obigem Sinne das weitaus gefährdetste Gebiet des deutschen Reiches ist[69]). Insgesamt sind in Preußen seit dem Bestehen der Maßnahmen bis zum 1. Juli 1928 35277 Landarbeiterwohnungen (20687 Werkwohnungen und 14590 Eigenheime)[70]) aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge gefördert worden[71]).

Auch in Bayern, das an sich eine verhältnismäßig viel geringere Anzahl von Landarbeitern besitzt, hat

68) Reichsarbeitsbl. II, Nr. 34, 1928, S. 559.

68a) Siehe Anhang.

69) Reichsarbeitsbl. 1925, nichtamtlicher Teil, Nr. 12, S. 198.

70) Werkwohnungen sind solche Wohnungen, die von Besitzern größerer Anwesen errichtet wurden und dann ihren Arbeitern in Benützung gegeben werden.

71) Reichsarbeitsbl. II, Nr. 34, 1928, S. 559.

sich die Finanzierung des Landarbeiterwohnungsbaus aus Mitteln der Erwerbslosenfürsorge kräftig entwikkelt. Zur Zeit werden jährlich etwa 1000 Landarbeitersiedlungen in Bayern errichtet. In den Jahren 1921 bis 1928 wurden insgesamt 4682 Landarbeitersiedlungen hergestellt[72]). Bis Ende 1927 wurden, ausgeschieden auf die 8 Kreise Bayerns, errichtet in Oberbayern 547 Siedlungen, in Niederbayern 731, Pfalz 306, Oberpfalz 368, Oberfranken 770, Mittelfranken 284, Unterfranken 564, Schwaben 262 — Gesamtsumme 3832. Diese Zahlen sind um so beachtenswerter, wenn man bedenkt, daß z. B. in Württemberg überhaupt keine Landarbeiterhäuser errichtet worden sind[72a]).

Die Durchführung der Maßnahmen wird in den einzelnen Ländern verschieden gehandhabt. Merkwürdig ist dabei, daß die Möglichkeit der Förderung des Landarbeiterwohnungsbaues aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge immer noch in weiten Kreisen der Landwirtschaft unbekannt ist. Im Allgemeinen gestaltet sich die Durchführung nach den Bestimmungen des Präsidenten der Reichsarbeitsverwaltung vom 22. März 1925 und nach den Ausführungsvorschriften der Länder. Die Träger der Maßnahmen, die mit der Förderung eines Bauvorhabens betraut sind und deren Bestimmung der obersten Landesbehörde vorbehalten ist, sind wie schon gesagt, in den einzelnen Ländern verschieden. Regelmäßig sind es Organe stellenbehördlichen Charakters, die die Interessen der Landwirtschaft vertreten, oder die mit der Durchführung des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 betraut sind.

72a) Reichsarbeitsbl II, Nr. 34, 1928, S. 559.

72) Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, 25. Jahrg. Nr. 11 und 12, S. 183.

Preußen hat beispielsweise die gemeinnützigen Siedlungsunternehmungen[73]) oder die Landwirtschaftskammern, oder beide nebeneinander als Träger der Maßnahmen bestimmt[74]). In Bayern ist die Durchführung der bayrischen Landessiedlung, Verwaltungsabteilung in München übertragen worden.

Die Finanzierung der Bauvorhaben war je nach den Kreditverhältnissen teilweise außerordentlich schwierig. Naturgemäß widerspricht es dem Wesen der produktiven Erwerbslosenfürsorge, Landarbeiterwohnungen in der Form zu fördern, daß die Gesamtbaukosten aus den Mitteln dieser Fürsorge gedeckt werden. Grundsätzlich ist vielmehr die Förderung des Wohnungsbaus auch auf dem Lande eine Aufgabe der freien Wirtschaft. Die Erwerbslosenfürsorge kann Mittel nur in dem Maße zur Verfügung stellen, als sie wirklich der Erfüllung sozialpolitischer Belange dienen. Diese Mittel können ferner in Anbetracht dessen, daß die Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen ein Sondergebiet der produktiven Erwerbslosenfürsorge darstellt, nur in einem beschränkten Umfange gewährt werden. Indessen ist die Hilfe der produktiven Erwerbslosenfürsorge — Uebernahme der Baukosten bis zu 40% — für die Ausführung der Bauten mit entscheidend. Sie hat nach den Erfahrungen der letzten Jahre diese Bauten ermöglicht und bietet auch heute noch einen entsprechend großen Anreiz[75]).

Die Darlehen der produktiven Erwerbslosenfürsorge sind bisher unverzinslich, und gegenüber den

---

73) Z. B. in Ostpreußen die Ostpreußische Heimstätte, in Schlesien die Schlesische Heimstätte, in der Grenzmark die Heimstätte Grenzmark usw.

74) Das Baugewerbe, Nr. 31, Berlin 1929, S. 351.

75) Reichsarbeitsblatt 1925. Nichtamtlicher Teil. Nr. 12, Seite 198.

Darlehen, die sonst für den allgemeinen Wohnungsbau gewährt werden, (Verzinsung und Tilgung jährlich 5%) verhältnismäßig schnell zu tilgen (ca. 10 bis 20 Jahre).

Auf diese Weise mag es im Laufe der Jahre gelingen, die Seßhaftmachung der deutschen Landwirtschaft und die Hebung ihrer Arbeitsfreudigkeit durch kulturelle und sittlich einwandfreie Wohnungen zu fördern, ihr aber auch die Möglichkeit eines sozialen Aufstiegs durch eine Vergrößerung ihrer Scholle oder durch den Uebergang vom Landarbeiter zum Kleinbauern zu bieten[76]).

4. Das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920.

Die schon vor dem Kriege sich bemerkbar machende Heimstättenbewegung erhielt durch den Krieg und dessen Ausgang einen besonders dringlichen Charakter. Ausschlaggebend für die Heimstättenbewegung war die Notwendigkeit der Existenzsicherung für die heimkehrenden Krieger und für versorgungsberechtigte Hinterbliebene von Kriegsteilnehmern[77]). Es sollte ermöglicht werden, daß die zurückkehrenden Frontsoldaten mit Unterstützung des Reiches und der Länder eine Kriegerheimstätte in Stadt und Land sich erwerben und erhalten können, sei es in Form eines Wohnheimes (Kleinhaus mit Nutzgarten) oder eines Wirtschaftsheimes (Gärtnerei oder Kleinbauernstätte)[78]). Der bekannte Bodenreformer Adolf Damaschke hat derartige Forderungen im Hauptausschuß für Kriegerheimstätten bereits während des Krieges im Jahre 1915 gestellt, doch

76) Fuchs, C. Joh.: Art. „Wohnungsfrage". Handw. d. Staatsw. a. a. O. S. 1144.

77) Westf. Wohnungsbl. 18. Jahrg. 1928, Heft 4.

78) Grünfeld, Art. Wohnungsbau. Handw. d. Genossenschaftswesens, Ergänzungsband S. 1450.

fanden diese Bestrebungen wider Erwarten nicht die Unterstützung der Reichsregierung. Erst die überstürzte und regellose Demobilmachung der zurückflutenden Heeresmassen seit den Novembertagen 1918, die ungeheuere Wohnungsnot und die allgemeine Wirtschaftskrise, befruchteten aufs Neue in ungeahnter Weise die Heimstättenidee[79]). Nunmehr konnte die Reichsregierung die dringende Forderung nach Heimstätten nicht mehr ignorieren und so kam es zu dem Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920[80]). Durch dieses Reichsheimstättengesetz ist nach den Vorschlägen der Bodenreformer eine Rechtsform geschaffen worden, die für kleine Wohngrundstücke und kleine gärtnerische oder landwirtschaftliche Anwesen bestimmend ist. Sie soll der deutschen Familie eine Heimstätte sichern, die vor Ueberschuldung und Zwangsversteigerung bewahrt bleibt, sie soll aber auch andererseits eine spekulative Ausnützung des Grundstückes verhindern[81]). Die Heimstätte soll keine Ware sein, sondern der Familie dauernd Unterkunft sichern und die Basis für ein gesundes Familienleben sein[82]). So sollen die deutschen Familien wieder lernen, was Heimat und Vaterland bedeutet[83]).

Das Reichsheimstättengesetz hat sich die bereits oben erwähnte Unterscheidung zwischen Wohnheimstätten und Wirtschaftsheimstätten zu eigen gemacht[84]).

---

79) Noack, Viktor: Ein Beispiel f. Viele, (Soziale Zeitfragen (Berlin 1924, S. 5.

80) Reichsgesetzbl. I, 1920, S. 962.

81) Krüger, Hans: Das Reichsheimstättengesetz v. 10. Mai 1920. Bücherei des Wohnungs- und Siedlungswesens Bd. 5, Berlin 1920. — „Der Heimatdienst". Jahrg. 7, Nr. 13, 1927.

82) Sering: Handw. d. Staatsw. 2. Auff. Bd. 4, S. 1179f.

83) Erman, Heinr.: Volkssiedlung. (Soziale Zeitfragen) Berlin 1925, S. 8.

84) Zeihe, A.: Der Wohnungsbau einer modernen Großstadt. Diss. Tübingen 1926, S. 76.

Die Ausführungsbestimmungen der verschiedenen Landesgesetzgebungen haben der einen oder anderen Form des Heimstättenwesens besonderen Vorzug gegeben[85]). So beschränkt sich z. B. Preußen lediglich auf die Förderung von Wohnheimstätten. Eingehende Erläuterung der Eigenart des Heimstättenwesens können wir uns an dieser Stelle ersparen, um so mehr, als bereits ausführlich hierüber Literatur besteht. Uns interessiert hauptsächlich beim Heimstättengesetz die zahlenmäßige Auswirkung der Heimstättenbewegung im Laufe der Nachkriegszeit, besonders hinsichtlich der Schaffung von Eigenheimen.

Eine Rundfrage, die Ende November 1924 bei 166 preußischen Städten veranstaltet wurde hat ergeben, daß Heimstätten auf Grund des Reichsheimstättengesetzes vom 10. 5. 20 bis dahin nur in fünf Städten vergeben worden waren und zwar in Frankfurt a. d. Oder (200), Kottbus (150), Gugen 110), in Celle (83) und Münster[86]).

Das Heimstättenwesen hat bis jetzt weiter im Reiche wenig Eingang gefunden, und es sind nur wenige Fälle von Heimstätten bekannt geworden[87]). Ueber Erfahrungen auf diesem Gebiet kann mithin noch nicht viel berichtet werden[88]).

5. Das Hauszinssteuergesetz vom 26. Juni 1921.

Die bisher geschilderten Maßnahmen des Reiches treffen das Kernproblem der gesamten Wohnungswirtschaft nämlich die Finanzierung des Wohnungsbaus nicht vollkommen. Daß der Staat sich dieser

85) Westf. Wohnungsbl. 18. Jahrg. Heft 6, 1928 u. 17. Jahrg. 1927, Heft 5.

86) Mitteilungen d. deutsch. Städtetages Nr. 2. Berlin 1925.

87) Kettel, Paul: Heimstättendämmerung. Zeitschrift für Wohnungswesen. Bd. 26, Heft 24, 1928, S. 326.

88) Westf. Wohnungsblatt. 17. Jahrg. Heft 5, 1927. S. 183.

Kernfrage irgendwie annehmen mußte, darüber war man sich schon lange klar, nur über die einzuschlagenden Wege konnte man sich nicht einigen[89]). Ein staatliches Eingreifen war in Anbetracht der erforderlichen Riesensummen schon deshalb notwendig, weil durch die immer fortschreitende Inflation und die damals besonders starke Wohnungszwangswirtschaft das private Bankkapital unmöglich ausschlaggebend in Erscheinung treten konnte. Nachdrücklichst wurde von allen Seiten und nicht zum wenigsten aus dem Kreise der Gemeindeverwaltungen ein Eintreten des Reiches, für die als Kriegsfolge anzusehende Ueberteuerung der Baukosten verlangt. Von reichswegen wurden dann auch die Bestimmungen des Bundesrats vom 3. Oktober 1918 über die Gewährung von Baukostenzuschüssen aus öffentlichen Mitteln erlassen. Darnach sollten die Baukostenzuschläge zur Hälfte vom Reich und zu je ¼ von den Ländern und Gemeinden getragen werden. Das Reich stellte hierfür zunächst 650 Millionen Mark bereit[90]). So erheblich diese Mittel an sich zunächst schienen, infolge der einsetzenden Geldentwertung konnten sie aber nicht ausreichen. Im Laufe des Jahres 1919 wurde dann allgemein anerkannt, daß es unmöglich sei die immer größer werdenden Zuschußmittel für den Wohnungsbau auf die Dauer durch Anleihen aufzubringen. Es wurde daher auf einen Vorschlag zurückgegriffen, der zuerst von Stadtbaurat Dr. ing. Wagner schon im Jahre 1917 gemacht worden war, nämlich auf die alten Wohnungen eine Steuer zu legen, um dadurch die Mittel für die Baukostenzu-

89) Zeitschrift f. Wohnungswesen in Bay. Nr. 11 12 1921.

90) Gut, A.: Die Hauszinssteuer und die Finanzierung d. Wohnungsbaues. Der Wohnungsbau nach d. Kriege. München 1928, S. 98 ff.

schüsse aufzubringen[91]). Da nach der Reichsgesetzgebung die Erhebung einer Mietssteuer durch die Gemeinden verboten und es auch nicht möglich war, auf dem Wege über die Gemeindegrundsteuer den alten Hausbesitz höher zu belasten, weil infolge der Festhaltung der Mieten die Hausbesitzer die erhöhte Grundsteuer nicht aufbringen konnten, so war ein in manchen Gemeinden ernsthaft erwogenes selbständiges Vorgehen nicht möglich. Die Hilfe konnte also nur vom Reich kommen. Die Forderung nach Schaffung einer Mietausgleichssteuer oder, wie sie später genannt wurde, Wohnungsbauabgabe, wurde daher gerade aus den Gemeindeverwaltungen heraus immer dringlicher erhoben[92]). Auch vom deutschen Städtetag wurde dieses Drängen der Gemeinden nachdrücklichst unterstützt dahingehend, daß diesen möglichst bald die gesetzliche Grundlage zur Wiedereinbringung ihrer immer mehr steigenden Aufwendungen für den Wohnungsbau gegeben würde. Die politischen Verhältnisse im Reiche brachten es aber mit sich, daß dieses Drängen der am Wohnungsbau in erster Linie interessierten Kreise zunächst wenig Erfolg hatte. Für das Jahr 1920 wurden allerdings weitere große Summen vom Reich zur Verfügung gestellt. Nach den geänderten Bestimmungen sollten nicht mehr Baukostenzuschüsse, sondern Baudarlehen gewährt werden, da man von der richtigen Ansicht ausging, daß eine Erhöhung der Mieten doch kommen müsse und daß dann ein großer Teil der gegebenen Beihilfen sich noch rentieren würde. Die zunächt unverzinslichen Darlehen sollten unter gewissen Bedingungen rückzahlbar sein, dabei wurde eine Be-

91) Wagner, M.: Neue Wege zum Kleinwohnungsbau. Berlin 1924.

92) Haeckel: Art. Hauszinssteuer. Handw. der Kommunalwissenschaften. S. 731, Ergänzungsband 1927.

grenzung der Darlehen nach oben vorgenommen, um dadurch die Bauherren an einer Niedrighaltung der Baukosten zu interessieren. Es wurden entsprechend den aus den Gemeindeverwaltungen heraus gemachten Vorschlägen feste Sätze für den qm Wohnfläche als Baudarlehen des Reichs gegeben, während der Anteil der Gemeinden mindestens 1/3 des Reichsdarlehens betragen mußte.

Diese an sich gut gedachten Bestimmungen mußten infolge der immer schneller fortschreitenden Geldentwertung ihre Wirkung verfehlen. Auch die scheinbar so großen Papiermarkbeträge, die weiter vom Reich zur Verfügung gestellt wurden, waren im Verhältnis doch nur gering. Bis sie auf dem Umweg über die Länder an die Gemeinden gelangten, waren sie ziemlich stark entwertet. Die Gewährung der Baukostenzuschüsse und der Baudarlehen lag nämlich im Anfang in Preußen und auch in den meisten andern Ländern in der Hand der Zentralstellen. Das Verfahren war dadurch ein viel zu umständliches und verwickeltes und trug so dazu bei, die Wohnungsbaufinanzierung zu erschweren. Nur erst allmählich wurde die starke Bevormundung der Gemeinden aufgegeben und ihnen, die ja doch in erster Linie die verantwortlichen Träger der öffentlichen Wohnungsbaufinanzierung sind, eine größere Selbständigkeit gewährt.

Endlich kam dann am 26. Juni 1921[93]) das Reichsgesetz über die Erhebung einer Abgabe zur Förderung des Wohnungsbaues zustande. Danach sollte eine Wohnungsbauabgabe als Landessteuer entweder in Form einer Mietsteuer oder als Grundsteuer erhoben werden. Die Abgabe betrug zunächst 50% des Nutzungswertes für die Länder, wozu ein Zuschlag von

93) R.G.Bl. I, Nr. 66, 1921, S. 773.

gleichfalls 50% für die Gemeinden oder Gemeindeverbände trat.

Infolge der fortschreitenden Geldentwertung konnte aber auch die Wohnungsbauabgabe keine dauernde Hilfe für die Finanzierung des Wohnungsbaus bringen, nachdem sie nicht auf einen wertbeständigen Maßstab abgestellt war[94]). Seitdem die deutsche Währung jedoch wieder gefestigt ist, sind die Grundlagen für die Wohnungsbaufinanzierung einerseits die Geldentwertungsausgleichssteuer vom bebauten Grundbesitz (Hauszinssteuer), andererseits die Hand in Hand mit der Erhebung dieser Steuer allmählich durchgeführte Mietsteigerung. Die dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 bezw. das Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken[95]) bestimmte, daß die Länder im Zusammenhang mit der Regelung des Mietswesens von dem bebauten Grundbesitz eine Steuer erheben sollten[96]). Die Steuer war aber bis jetzt nicht nur für den Wohnungsneubau bestimmt, wie die weiter oben erwähnte Wohnungsbauabgabe, sondern sie sollte — und zwar in erster Linie — zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs der Länder und Gemeinden Verwendung finden.[97]) Nur 10% der aufkommenden Steuern mußten zur Förderung der Neubautätigkeit verwandt werden. In den deutschen Ländern ist die Regelung der Hauszinssteuer eine verschiedene, nicht nur bezüglich der Höhe der Steuer,

94) Kampfmeyer, H.: Art. Baugenossenschaften. Internationales Handbuch des Genossenschaftswesens. Band I. Seite 59. — Fuchs, C. Joh.: Art. Wohnungsfrage und Bauwesen. Handw. d. Staatsw. a. a. O. S. 1144.

95) R.G.B. I, 1924, S. 74 und R.G.Bl. I, 1926, S. 51.

96) Helfrich: Art. Baumarkt Handw. d. Staatsw. a. a. O. Seite 87.

97) Haman, Erna: Die Wohnungsfrage (Soziale Praxis) Heft 22, 1928, S. 524.

sondern auch bezüglich der Höhe des Wohnungsbauanteils.[98])

Verwendung der Hauszinssteuer in Deutschland.

Es erheben: [99])	in % der Friedensmiete	davon werden verbaut % der Friedensmiete
Preußen	48	26
Bayern	45	14
Sachsen	45	25
Württemberg	39,75[100])	19,5
Baden	36[101])	
Thüringen	40	15
Hessen	47,5	15,87
Hamburg	42	22
Braunschweig	39	15,6
Anhalt	42	22
Bremen	20	20
Lübeck	37,5	19
Meckl.-Schwerin	44	24
Oldenburg	24	20
Lippe-Detmold	35	15
Meckl.-Strelitz	48	21,7
Waldeck	40	20
Schaumburg-Lippe . . .	40	17

Aus der Tabelle ist klar ersichtlich, daß Bayern den geringsten Teil der Hauszinssteuer, nur 14% zur Wohnungsbaufinanzierung verwendet. Von dem auf

98) Westfälisches Wohnungsblatt, 18. Jahrg., 1927, Heft 9 Seite 475.

99) Reichstagsdrucksache Nr. 568, 1929. — Westfälisches Wohnungsbl. Heft 9, 1927, S. 475.

100) Dazu evtl. Gemeindezuschlag bis zu 3,6% der Friedensmiete.

101) Ab 1. Mai 1927 von 32 auf 36 erhöht.

den Wohnungsbau entfallenden Betrag der Hauszinssteuer fließen in Preußen etwa 7 Zehntel den Gemeinden und Landkreisen zu, in denen die Steuer aufkommt, während etwa 3 Zehntel an den staatlichen Wohnungsfürsorgefonds abgeführt werden. Der Wohnungsfürsorgefonds soll dem Ausgleich dienen. Aus ihm sollen die Gemeinden und Landkreise besonders bedacht werden, die bei großer Wohnungsnot nur über verhältnismäßig geringe eigene Wohnungsbaumittel verfügen. Entsprechend dem Aufkommen an Hauszinssteuer wird der Wohnungsfürsorgefonds in erster Linie aus den größeren Städten gespeist, denen andererseits nichts oder nur sehr wenig aus dem Fonds zufließt. In anderen Ländern ist die Verteilung im allgemeinen ähnlich geregelt, in Bayern fließen die für die Bautätigkeit bestimmten Steuermittel in vollem Umfang dem Lande zu und werden von ihm unmittelbar vergeben. Württemberg und Hamburg führen die für den Wohnungsbau bestimmten Steuermittel an besondere staatliche Kreditinstitute ab, die die Bauhypotheken ihrerseits bewilligen.[102a])

Durch die Hauszinssteuer sind dem Wohnungsbau sehr erhebliche Mittel zugeführt worden. Bis zum 30. September 1926 wurden bereits 1 638000 Mk. aus Hauszinssteuermitteln für den Wohnungsbau verwendet[103]). In der zweiten Hälfte des Jahres 1926 und im Rechnungsjahr 1927 dürften etwa 1100 Millionen aus der Hauszinssteuer für den Wohnungsbau zur Verfügung gestanden haben,[103a]) sodaß insgesamt bis 1928 2,7—2,8 Milliarden Mark[102]) dem Wohnungs-

102) Westfälisches Wohnungsbl. Heft 4, 1929, S. 78.

102a) Mitteiluugen des Deutschen Städtetages. Nr. 1, 1928, Seite 10.

103) Prion, W.: Die Baufinanzierung. Bauen u. Wirtschaft. Nr. 6, 1928, S. 110.

103a) Reichsarbeitsblatt II, (Nichtamtl. Teil, 1928, S. 293.

bau zugewiesen werden konnten, also durchschnittlich 800 Millionen Mark im Jahr. So groß dieser Betrag ist, so reicht er doch bei weitem nicht aus, um die erheblichen Neubauleistungen der letzten 5 Jahre finanziell sicherzustellen.

Der Reinzugang an Wohnungen betrug nämlich:[104])

Im Jahre	1924 . . .	106 502 Wohnungen
„ „	1925 . . .	178 930 „
„ „	1926 . . .	205 793 „
„ „	1927 . . .	288 635 „
	zusammen	779 860 Wohnungen.

Hierzu kämen noch die als Ersatz für fortgefallene Wohnungen in den Jahren 1924—26 erstellten Wohnräume. Insgesamt sind also in den 4 Jahren etwa 800 000 Wohnungen durch Neu- oder Umbau geschaffen worden. Die Aufwendungen hierfür dürften etwa 8 Milliarden Mark betragen, davon sind etwa 4 Milliarden von der öffentlichen Hand beschafft, der Rest ist zum Teil als privates Leihkapital, zum Teil als Eigenkapital aufgebracht worden[104a]).

6. Das Beamtenheimstättengesetz vom 30. Juni 1927.

Auf Vorschlag des Heimstättenamts der deutschen Beamtenschaft hatte die Reichsregierung bereits 1925 dem Reichstag ein Beamtenheimstättengesetz unter dem Namen „Gesetz über die Abtretung von Beamtenbezügen zum Eigenheimbau" vorgelegt[105]).

104) Vierteljahrshefte z. Statistik des Deutschen Reiches 1928, Bd. II, S. 14.

104a) Reichsarbeitsblatt II. Nichtamtl. Teil) 1928, S. 225.

105) Falkenberg, A.; Die Notlage der Beamten und die Bodenreform (Soziale Zeitfragen) Berlin 1925, S. 15.

Durch das Gesetz, das am 30. Juni 1927 veröffentlicht wurde[106]), wird allen öffentlichen Beamten und Lehrern des Reiches, der Länder und Gemeinden, die Möglichkeit gegeben, ihre Ansprüche auf die künftig fälligen Dienstbezüge, die doch heute schon einen Vermögenswert darstellen, wirtschaftlich derart auszunützen, daß diese Ansprüche die Eigenschaften von Sicherheiten für Baudarlehen erhalten können[107]). „Abtretung von Dienstbezügen" auf Grund des Beamtenheimstättengesetzes sollen grundsätzlich nur der Beschaffung von Eigenheimen oder von Grundstücken, auf denen solche errichtet werden sollen, dienen.

Durch den Gesetzentwurf wird der Heimstättenspargedanke zum ersten Male auf gesetzlich gesicherte Grundlagen gestellt. Wenn die Spartätigkeit zur Erstellung neuer Wohnungen einsetzt, dann müßte der Einzelne zu lange warten, ehe er das notwendige Kapital für die Heimstätte sich zusammengespart hat. Ein Zusammenschluß aller Beamten, die sich ein Eigenheim wünschen, gibt bei Anwendung des Beamtenheimstättengesetzes dem einzelnen Beamten die Möglichkeit, frühzeitig zu seinem Ziele zu kommen[108]).

Der Beamte verpflichtet sich also für eine genau festgesetzte Anzahl von Jahren monatlich einen gewissen Betrag seines Gehaltes der Heimstättensparkasse[109]) zu überweisen und erhält dafür zu niedrigem Zinssatz ein Darlehen, das er zur Errichtung eines Eigenheims verwenden kann[110]). Da also die monatlichen gesetzlichen Abtretungen vom Gehalt eine ganz

---

106) R.G.B. Nr. 26, Teil I, S. 133.

107) Der Heimatdienst. Jahrg. 7, Nr. 13, 1927.

108) Zeitschrift f. Wohnungswesen in Bayern, 24. Jahrg. 1926, S. 199.

109) Beamtenbausparkasse: Heimstättengesellschaft der deutschen Beamtenschaft m. b. H. Berlin.

110) Siehe III. Kapitel, 6. Abschnitt.

besondere Sicherheit bieten, so kann — und das ist sehr wesentlich — das erhaltene Darlehen als nachstellige Hypothek, also auch als Restbaugeld oder Restkaufgeld bereit gestellt werden. Gerade dieses Geld fehlt dem Beamten, der heute kein größeres eigenes Vermögen hat, sodaß er ohne diese Einrichtung kaum ein Eigenheim errichten könnte[111]). Auch wenn Hauszinssteuerhypothek und Unternehmerdarlehen zur Verfügung gestellt werden, so wird doch stets eine gewisse Summe als letztes Geld nötig sein, und dieses letzte Geld soll soweit als notwendig durch das erwähnte Spardarlehen gegeben werden.

Das Wesen dieses Gesetzes besteht also darin, daß eine gemeinsame Kasse gegründet wird, die die monatlichen Sparbeträge entgegennimmt und dafür nach einem besonderen Verfahren Darlehen an die berechtigten Sparer ausgibt.

Durch Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 19. Mai 1928 ist die Beamtenbausparkasse „Heimstättengesellschaft der deutschen Beamtenschaft m. b. H." als Heimstättensparkasse anerkannt worden, soweit die Reichsregierung für die Zulassung zuständig ist[111a]). Die Zulassung ist ausgesprochen worden für alle Reichsbeamten, selbstverständlich auch für die Post- und Reichsbahnbeamten usw. Einige Tage vorher hat auch der Freistaat Sachsen die Beamtenbausparkasse als Abtretungsstelle für die sächsischen Staats- und Gemeindebeamten und Lehrer anerkannt[112]). Die übrigen Länder folgten diesem Beispiel.

Zahlenmäßige Ergebnisse über den Erfolg des

111) Lubahn, Joh.: Wegweiser zur Beamtenheimstätte. Berlin 1928.

111a) R.G.Bl. I, Nr. 26, S. 133, 1928.

112) Lubahn, Joh.: Wegweiser zur Beamtenheimstätte. Berlin 1929.

Reichsbeamtenheimstättengesetzes werden wir später bei Behandlung der Beamtenbausparkasse, Heimstättengesellschaft der deutschen Beamtenschaft m. b. H., die auf kollektiver Grundlage errichtet ist, bringen[113]).

7. Das Baukreditgesetz vom 7. März 1928.

Das Baukreditgesetz[114]) dessen volle Bezeichnung eigentlich lautet: Gesetz über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues, bezweckt, wie schon der Name sagt, die Durchführung derjenigen Kleinwohnungsbauten, deren Finanzierung durch andere Reichshilfe und Eigenkapital bereits gesichert ist, bei denen die Mittel aber zur gegebenen Zeit noch flüssig sind. Das Bankinstitut, das diese Zwischenkredite verwalten soll, ist die Deutsche Bau- und Bodenbank A.G. in Berlin[115]), an deren Gesamtkapital das Reich mit mindestens 51% gesetzlich beteiligt sein muß[116]). Zunächst hat sich das Reich bis zu einem Betrage bis zu 10 Millionen Mark an einer Kapitalerhöhung der deutschen Bau- und Bodenbank beteiligt, welcher Betrag in der Folgezeit noch wesentlich erhöht worden ist. Schon im Juli 1928 ist das Gesamtkapital von 15,2 auf 28 Millionen erhöht worden[117]). Der Zweck der Kapitalerhöhung lag in der Beschaffung sofort greifbarer Mittel zur Ausnutzung der Bausaison[118]). Durch das Gesetz ist der Reichsarbeitsminister im Einvernehmen mit dem Reichsfinanzminister ermächtigt worden, für Darlehen

113) Siehe III. Kapitel, 6. Abschnitt.

114) R.G.Bl. I, Nr. 7, 9. März 1928.

115) Merkblatt A und B der deutschen Bau- und Bodenbank. Berlin März 1928.

116) Magazin der Wirtschaft. 3. Jahrg. 1. Halbbd. 1927. S. 448.

117) Rusch, M.: a.a.O. S. 119.

118) Westfälisches Wohnungsbl. 18. Jahrg. Nr. 6, 1928.

durch diese Bank, die zu Zwischenkrediten für den Kleinwohnungsbau verwendet werden sollen, bis zu einem Betrage von 200 Millionen Mark für die Bürgschaft zu übernehmen[119]). Dieser 200 Millionen Mark Fonds wurde nach einem bestimmten Schlüssel auf die Länder verteilt, nach welchem z. B. auf Preußen 120 Millionen Mark entfielen.

Die durch die deutsche Bau- und Bodenbank zu schaffenden Kredite sollen besonders der Zwischenfinanzierung der im Rechnungsjahr 1928 d. i. die Zeit vom 1. April 1928 bis 31. 3. 29 in Anspruch genommenen Bauvorhaben dienen[120]).

Dabei wird, um es nochmals zu betonen, vorausgesetzt, daß es sich um Kleinwohnungen handelt, und daß die endgültige Finanzierung der mit Zwischenkrediten zu unterstützenden Bauvorhaben gesichert ist[121]), d.h. daß sowohl die erste Hypothek wie die Hauszinssteuerhypothek oder sonst vorgesehene Dauerbeleihungen verbindlich zugesagt sind und der Nachweis für das Vorhandensein des etwa erforderlichen Eigenkapitals erbracht worden ist[122]). Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, dann können unter den nachfolgenden Bedingungen Zwischenkredite gewährt werden[123]):

1. für bestimmte Bauvorhaben zur Bevorschussung von:

a) zugesagten ersten Hypotheken,

119) Zeitschrift für Wohnungswesen. Bd. 26. Heft 4. 1928. S. 57.

120) Für das Jahr 1929 ist am 26. März 1929 ein Baukreditgesetz ergangen. R.G.Bl. I. Nr. 14 vom 30. März 1929. S. 81.

121) Westfälisches Wohnungsbl. Heft 4. 1929. S. 74.

122) Erlaß vom 22. Dezember 1927.

123) Merkblatt B der deutschen Bau- u. Bodenbank. Berlin. März 1928.

b) zugesagten Hypotheken auf öffentliche Mittel (Hauszinssteuerhypotheken, staatliche Baudarlehen usw.),

c) zugesagten sonstigen Beleihungen.

2) allgemein zur Bevorschussung aufkommender Hauszinssteuermittel, bezw. der übrigen für Bauzwecke bestimmten Mittel.

In der Praxis hat sich dieses Gesetz bis jetzt im Allgemeinen nicht besonders erfolgreich ausgewirkt. Von den 200 Millionen Mark Zwischenkrediten sind bis zum August 1928 erst 37 Millionen Mark in Anspruch genommen worden[124]). In der geringen Inanspruchnahme der Zwischenkredite kommt also deutlich zum Ausdruck, daß die Beschaffung von Hypotheken noch immer mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist. Die Kredite konnten eben noch keine Verwendung finden. Die Gründe lagen einmal in der sich rasch ändernden Umgestaltung des Geldmarktes und zum anderen in der Verteilungsart. Die günstige Lage des Geldmarktes, die sich allmählich herausbildete, ermöglichte es, verhältnismäßig leicht die Zwischenkredite am offenen Markt bei den Geldinstituten aufzunehmen, oft sogar billiger, als unter Inanspruchnahme des Reichszwischenkredits[125]). Auch die Realkreditinstitute, soweit ihnen Reichszwischenkredite zur Verfügung standen, legten kein großes Gewicht darauf, die Reichszwischenkredite zur Ausleihung zu bringen, sie konnten ja mit Leichtigkeit allgemeine Gelder des freien Marktes bereitstellen, um im Falle der Not immer noch auf die Reichszwischenkredite zurückzugreifen. Der zweite Grund der geringen Beanspruchung der Kredite lag, wie

124) Das Baugewerbe. 10. Jahrg. Nr. 31. 1928. S. 346.

125) Kämper, K.: Die Beschaffung von Zwischenkrediten für den Wohnungsbau. (Bauen und Wirtschaft) Nr. 5. 1928.

schon gesagt, in ihrer Verteilung. Die Zuleitung der Reichsmittel hatten nämlich die Länder zu besorgen. Der ursprüngliche Grundgedanke erstellige Hypotheken zu bevorzugen, bestand unverändert weiter. Es lag also an den Ländern, zu bestimmen, ob alle oder nur ein Teil der in Frage kommenden ersten Hypotheken in die Bevorschussung einbezogen werden sollten. Die Mehrzahl der Länder, darunter auch Preußen, wählte einzelne Arten der Dauerbeleihung aus. Die Zwischenkredite konnten den Hypothekenbanken, Pfandbriefbanken usw. gegeben werden, nicht aber den Sparkassen, öffentlichen Versicherungsanstalten und privaten Versicherungsgesellschaften, die doch zur Gewährung erster Hypotheken gerade für den Kleinwohnungsbau von wesentlicher Bedeutung waren[126]).

Dies wären im Wesentlichen die Gründe, warum die Reichszwischenkredite ihren Betätigungszweck nicht voll erreichen konnten. Reich und Länder müssen endlich davon abkommen, nur blindlings Geldmittel in den Wohnungsbau zu stecken. Sie müssen ernsthafte Wohnungspolitik mit diesen Geldern treiben, das ist aber unmöglich, solange die Zwischenkredite nur über Hypothekenbanken, überhaupt nur über Realkreditinstitute gehen. Hier werden die Gelder ausschließlich nach bankmäßigen Gesichtspunkten, d. h. nach dem Grade ihrer Sicherheit, oder nach der Eingangsnummer des Antrags behandelt. Wohnungspolitik im Sinne planmäßiger Förderung des gesunden sozialen Kleinwohnungsbaues, weitschauende Bevölkerungspolitik, verantwortungsvolle Umsiedlung, Zwang zur Rationalisierung in bautechnischer Hinsicht, baukünstlerische Kultur ist unmöglich, weil jeg-

126) Ausnahmen machten nur wenige Länder, wie Württemberg, Baden und Hamburg, die die Mittel teilweise an besondere Beleihungskassen leiteten.

liche Voraussetzung dazu fehlt. Dagegen können diese Ziele in besonderem Maße im Kleinwohnungsbau, auf den es doch ankommt, durch die gemeinnützige Bautätigkeit und ihre Organe erreicht werden.

8. Die Kritik der öffentlichen Maßnahmen.

Wie wir aus den vorausgegangenen Abschnitten ersehen haben, hat das Reich eine Fülle von gesetzgeberischen Maßnahmen ergriffen die die unser Volk so sehr bedrückende Wohnungsnot in einigermaßen erträgliche Grenzen zurückdrängen soll. Durch solche Maßnahmen, wie z. B. das Hauszinssteuergesetz suchte man den Wohnungsmangel zu beseitigen und dadurch die Not gewisser Bevölkerungskreise zu lindern, an denen der Staat aus bereits genannten Gründen ein bestimmtes Interesse hat, z. B. die Wohnungsnot seiner Reichsbeamten. Endlich versuchte man noch regional zum Schutze hoher staatspolitischer Interessen das Ziel der Bereitstellung genügenden Wohnraums zu erreichen, z. B. die Siedlungs- und Heimstättentätigkeit in den bedrohten Gebieten.

Alle diese Maßnahmen haben gewiß segensreichen Einfluß ausgeübt und den Willen des Reiches dokumentiert, das im Art. 55 der Weimarer Verfassung gegebene Versprechen einzulösen, jeder deutschen Familie gesunde und menschenwürdige Wohnverhältnisse zu beschaffen. Eine durchgreifende Lösung der Wohnungsfrage ist aber dadurch nicht erreicht worden. Warum dies im Einzelnen nicht der Fall sein konnte, soll, soweit es nicht bereits weiter oben geschehen ist, im Nachfolgenden zu erklären versucht werden. Wenn die Kritik auch streng erscheinen mag, so möge bedacht werden, daß man sich bei der Durchführung der bis jetzt besprochenen

Maßnahmen schon von Anfang an darüber klar gewesen ist, daß auf Grund der überaus schwierigen Finanzlage das Wohnungsproblem nicht radikal und erschöpfend aus der Welt geschafft werden konnte, sondern daß man mit den jeweils zur Verfügung stehenden Mitteln nur Schritt für Schritt eine Lockerung der Wohnungsnot erstreben konnte, die ganz zu beseitigen eine ausgesprochene Domäne der Privatinitiative sein muß[127]).

Die bis jetzt nicht gerade günstigen Ergebnisse der Heimstättenbewegung, die uns hier nur insoweit interessiert, als sie für die Siedler Wohnungen schafft, lassen den Schluß ziehen, daß in Deutschland der Siedlungsgedanke noch unpopulär ist. Aus den freien Berufen erhalten die Siedler selten Zugang und so stellten die meisten Siedler die Beamten, obwohl viele Siedlungen als Arbeitersiedlungen erstellt wurden. Immerhin kann festgestellt werden, daß bereits fast alle Gesellschaftsklassen an der Verwirklichung der Idee teilhaben[128]). Die Gründe für die bisher geringen Erfolge liegen einmal darin, daß die Siedlungs- und Heimstättengesetze als solche noch zu wenig bekannt sind. Die Begründung von Heimstätten, deren Eintragung usw. stößt noch auf große Schwierigkeiten und Fachunkenntnis selbst bei den dafür geschaffeenen Bhörden, sodaß oft langwierige Verhandlungen notwendig sind, um Klarheit bei der betreffenden Stelle zu schaffen[129]). Jedenfalls bleibt eine unermüdliche Aufklärung der breiten Masse eine Aufgabe der mit der Durchführung der Gesetze

127) Rusch, M.: Wohnungs- und Siedlungswesen. a.a.O. S. 71 ff.

128) Pauly, C. A.: Westfälisches Wohnungsbl. Heft 11. 1928.

129) Kettel, Paul: Heimstättendämmerung (Zeitschrift für Wohnungswesen. Bd. 26. Heft 24. 1929. S. 326).

betrauten Stellen[130]). Sodann haben namentlich in Preußen die Ausführungsbestimmungen zu lange auf sich warten lassen, sodaß selbst diejenigen Kreise, die von der Zweckmäßigkeit der Reichsheimstätte überzeugt waren, Bedenken trugen, sie praktisch zur Anwendung zu bringen aus der Befürchtung heraus, daß das später ergehende Ausführungsgesetz ihnen Schwierigkeiten bereiten könnte[131]). So hat die Langweiligkeit und Umständlichkeit des Instanzenzuges hemmend auf die erwartete Auswirkung der Siedlungs- und Heimstättengesetze eingewirkt. Vor allem fehlen besondere finanzielle Maßnahmen zur Förderung der Reichsheimstätte, wie es früher etwa beim preußischen Rentengut der Fall[132]). Der Hauptanlaß zur Anwendung der Heimstätte war gemäß § 36 des Heimstättengesetzes die Freiheit von sämtlichen Steuern, Gebühren und Abgaben des Reiches[133]). Als Sachsen aber durch sein Kostenbefreiungsgesetz für den Kleinwohnungsbau dieselben Vergünstigungen einräumte für die gesamte Neubautätigkeit, war der Reichsheimstätte ihre Vorzugsstelle genommen und die Anwendung dieser Rechtsform ließ nach. Schließlich wäre noch eine Vereinfachung bei der vorgesehenen Genehmigung durch den Ausgeber und die Verwaltungsbehörden wünschenswert, was namentlich bei der Frage der Belastung eine erhebliche Rolle spielt. Auch wäre dafür Sorge zu tragen, daß alle Genehmigungen durch die Behörden möglichst von der unteren Instanz erteilt werden, um den weiten Weg zur Landeszentrale zu vermeiden. Weitgehende

130) Westfälisches Wohnungsbl. 18. Jahrg. Nr. 6. 1928.

131) Westfälisches Wohnungsbl. 17. Jahrg. Nr. 12. 1927. S. 529 ff.

132) Kettel, Paul: Heimstättendämmerung a.a.O. S. 326.

133) Ball-Dressel A. u. K.: Reichssteuergesetze. Bd. 2. Berlin 1924. S. 1467.

Aufklärungstätigkeit über die Siedlungs- und Heimstättengesetze und deren Bedeutung, wirtschaftliche Förderung nach jeder Richtung und Erleichterung bei gewissen formalen Schwerfälligkeiten, wären also die Voraussetzungen für eine weitergehende Einführung der Reichsheimstätte in der Praxis, die gerade den minderbemittelten Bevölkerungskreisen die Errichtung eines Heimes erleichtern soll[134]).

Die Maßnahmen nun zur Förderung des Wohnungsbaues für die Beamten des Reiches, der Länder und der Gemeinden sind im Allgemeinen neuesten Datums und über die Anfänge noch nicht hinausgekommen. Soweit man sich bereits jetzt schon eine Kritik hierüber erlauben kann, haben wir sie oben den entsprechenden Abschnitten bereits angefügt. Im Allgemeinen kann man aber sagen, daß die bisherige Entwicklung des Beamtenheimstättenwesens zu Hoffnungen berechtigt[135]), zumal wie wir noch später sehen werden, zur Durchführung des Beamtenheimstättengesetzes eine Beamtenbausparkasse[136]) auf kollektiver Grundlage geschaffen wurde, die bereits am 30. Juni 1928 die erste Verlosung vornehmen konnte und 88 Heimstättendarlehen im Betrage von 3—14000 Mk. gemäß dem Beamtenheimstättengesetz und den Spar- und Darlehensbedingungen der Kasse bereitstellen konnte. Somit ist zu erwarten, daß das Beamtenheimstättengesetz einen weit größeren Erfolg haben wird, als sein Vorläufer in Form der Beamtensiedlungsverordnung für abgebaute Beamte vom 11. Feb. 1924[137]).

134) Westfälisches Wohnungsbl. 17. Jahrg. Heft 11. 1927.

135) Lubahn, Joh.: Beamtenwohnung und Heimstättenwesen. (Wohnung, Wirtschaft und Gestaltung) a.a.O. S. 123.

136 Am 19. Mai 1928 von der Reichsregierung genehmigt.

137) Auf Grund der Beamtensiedlungsverordnung sind bis jetzt nur 3500 Heimstätten f. abgebaute Beamte geschaffen worden.

Mächtige Impulse für die Wohnungsbaufinanzierung hat zweifellos ganz allgemein die Hauszinssteuer gegeben. Ihr liegt der Gedanke zugrunde, daß die Hausbesitzer durch die Inflation in Verbindung mit den Aufwertungsbestimmungen nicht nur ihren Besitz — wenn auch vielfach etwas entwertet — gerettet hätten, während die anderen ihr Vermögen zum weitaus größten Teil einbüßten, sondern daß sie außerdem von einem großen Teil ihrer darauf lastenden Schulden (meist 75%) befreit worden seien. Man sagte sich, daß, wenn man dem Hypothekengläubiger nur Anspruch auf 25% seiner ursprünglichen Forderung gäbe, es nicht nötig sei die übrigen 75% dem Grundstücksbesitzer zuzuwenden, wenn man schon diese 75% der Hypotheken dem Gläubiger nehmen wolle, so sei es richtiger, daß wenigstens ein Teil der öffentlichen Hand zugewendet werde[138]). Dieser Gedanke ist zweifellos zutreffend, nur hat man ihn nicht konsequent durchgeführt, sonst hätte man die Hauszinssteuer in jedem Falle entsprechend der Verschuldung festsetzen und folgerichtig den unverschuldeten Grundbesitz ganz davon freilassen müssen[139]). Abgesehen von diesen internen Streitfragen der Hauszinssteuergesetzgebung steht jedenfalls fest, daß man auf diese Weise Geldmittel zum Hausbau gefunden hat[140]). Eigenartigerweise führte die allgemeine Finanznot der Länder und Gemeinden jedoch dazu, einen großen Teil der Hauszinssteuer zur Durchführung allgemeiner Aufgaben zu verwenden[141]). Das war natürlich eine für die Bestrebung

138) Magazin der Wirtschaft. 3. Jahrg. 2. Halbbd. 1927. S. 1348.

139) Westfälisches Wohnungsbl. 18. Jahrg. Heft 4. 1928.

140) Hoppe, Arno: Was soll aus der Aufwertungssteuer (Hauszinssteuer) werden? (Soziale Zeitfragen). Berlin 1927. S. 4.

141) Kampfmeyer, Hans: Art. Baugenossenschaft. Internationales Handwörterbuch d. Genossenschaftswesens. S. 59. Bd. I. 1928.

auf Beseitigung der Wohnungsnot sehr unerwünschte Maßnahme. Es ist ja allgemein bekannt, wie schwer heutzutage Baugeld zu irgendwie erträglichen Bedingungen zu haben ist. Wenn das schon bei der ersten Hypothek der Fall ist, dann wäre die Beschaffung der zweiten Hypothek einfach unmöglich, wenn die Hauszinssteuer hierfür nicht zur Verfügung stehen würde. Die lauteste Forderung geht also dahin, doch das gesamte Aufkommen aus der Hauszinssteuer dem Wohnungsbau zuzuleiten[142]). Aus alledem ergibt sich, daß für die heutigen Verhältnisse die Hauszinssteuer das Rückgrat der Wohnungsbaufinanzierung und damit des Wohnungsbaues überhaupt ist[143]). Trotzdem erfreut sie sich nur einer sehr geringen Beliebtheit, vor allem, weil sie in weiten Kreisen und zwar nicht nur von den Hausbesitzern, sondern auch sonst und insbesondere im Ausland, als eine Enteignung angesehen wird. Die Politik zwangsweiser Kapitalansammlung auf dem Steuerwege und die Kapitalbegebung durch die öffentliche Hand ist also hart umstritten. Die Bedenken die aus den Kreisen der Wirtschaft gegen den immer größeren Anteil der öffentlichen Mittel bei der Finanzierung des Wohnungsbaues erhoben werden, sind sehr beachtlich. Je stärker die öffentlichen Mittel für die Finanzierung herangezogen werden, das Privatkapital dagegen zurückbleibt, um so weniger besteht die Hoffnung, daß die Wohnungswirtschaft wieder einmal der Privatwirtschaft überlassen werden kann[144]). Man übersieht dabei in der öffentlichen Diskussion sehr

142) Hofmann, Fr.: Die Finanzierung des Wohnungsbaues. (Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung) a.a.O. S. 87.

143) Wildermuth F.: Die Finanzierung des Wohnungsbaues. (Bauen und Wirtschaft. Nr. 4. 1928.

144) v. Jecklin Paul, Georg: Die Wohnungsnot der Großstadt. Berliner Börsenzeitung Nr. 465. 1928.

häufig, daß keines der europäischen Länder in der Nachkriegszeit ohne öffentliche Hilfe für den Wohnungsbau ausgekommen ist. Die Milliardenbeträge, die in Deutschland in hypothekarisch gesicherten Forderungen in der öffentlichen Hand vereinigt sind, werden durch die künftige Entwicklung zu einem Teil nicht realisierbar sein, was bedeutet, daß sie auf keinen Fall von privaten Geldgebern flüssig gemacht werden können[145]). Es kann also festgestellt werden, daß die Hauszinssteuer in ihrem Ausmaß und in ihrer Dauer natürliche Beschränkungen hat[146]) daß aber die mit ihr notwendigerweise verbundene Sonderbelastung des Hauseigentums gegenüber anderen Vermögensarten solange ertragen werden muß, wie die Erhebung der Hauszinssteuer nicht entbehrt werden kann[147]).

Immerhin ist die Wohnungsnot in Deutschland noch so groß als daß mit Hilfe der Hauszinssteuer allein in absehbarer Zeit endgültige Abhilfe zu erwarten wäre[148]). Die Statistik hat bewiesen, daß trotz der ungeheuren Mittel aus der Hauszinssteuer noch Hundertausende von Wohnungssuchenden vorhanden sind, für die ausreichende Mittel von staatswegen nicht zur Verfügung stehen. Diese restliche Wohnungsnot zu beseitigen, ist daher Aufgabe anderer Organisationen.

145) Die Sparkasse. 46. Jahrg. Berlin 1926.

146) Die Gewerkschaftszeitung Nr. 3, 1929 rechnet mit dem Fortbestehen bis 1. April 1930.

147) Klinke, J.: Zeitschrift f. Wohnungswesen. Bd. 27, Heft 1. 1929. S. 4.

148) Asch, Bruno: Die Finanzierung des Wohnungsbaues durch die Gemeinden (Soziale Praxis) Heft 35. 1928. S. 838.

II. Kapitel.

Die Maßnahmen der Kreditinstitute zur Förderung des Wohnungsbaues.

Einleitung: Wesen und Zweck der bankpolitischen Maßnahmen.

Der Sinn der wohnungsbaufördernden Maßnahmen aller Bankinstitute, in welcher juristischen Form sie auch sein mögen, ist der, die bis jetzt geschilderten von staatswegen unternommenen Förderungsmethoden zu unterstützen und zu ergänzen und zwar in Form einer zweckentsprechenden Bereitstellung von Hypothekenkapitalien. Je nach der Konstitution der Bank tragen die Maßnahmen teils sozialkapitalistischen, teils privatkapitalistischen Charakter. Die Tätigkeit auf diesem Gebiete ist in Anbetracht der fast unübersehbaren Zahl der Kreditinstitute derartig vielseitig und schwer kontrollierbar, daß es sich hier nicht darum handeln kann, zahlenmäßig festzustellen, was von den verschiedenen Instituten in dieser Richtung getan worden ist. Wir müssen uns darauf beschränken, einen allgemeinen Überblick zu geben, der in großen Umrissen, mehr symptomatisch, die viel verzweigte Betätigung der Kreditinstitute beleuchtet.

1. Die Maßnahmen der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute.

Bei den hier zu besprechenden öffentlichen Kreditinstituten handelt es sich nicht um solche des Reiches,

sondern der Länder, die hinsichtlich ihrer Tätigkeit somit dieselbe Vielgestaltigkeit aufweisen, die den einzelnen deutschen Ländern im Rahmen des Reiches schon immer eigen gewesen ist. Diese Kreditinstitute suchten das Kleinwohnungs- und Siedlungswesen dadurch zu befruchten, daß sie dazu übergingen, besondere Formen der Grundkreditorganisation zu schaffen. In Preußen wurden z. B. die Rentenbanken mit dieser Aufgabe betraut und 1922 wurde zu diesem Zwecke in Berlin die staatliche Landespfandbriefanstalt ins Leben gerufen[149]). Andere Staaten wie Oldenburg und Braunschweig bauten ihre Landeskreditkassen, Bayern seine Landeskulturrentenanstalt nach dieser Richtung hin aus. Diese Beispiele haben auch auf die älteren Bodenkreditinstitute zurückgewirkt. Die allgemeine Wohnungsnot unserer Zeit und die Bedürfnisse des ländlichen und städtischen Siedlungswesens haben überall das Wirkungsfeld der Bodenkreditinstitute erheblich erweitert, womit aber nicht gesagt sein soll, daß sie überall das volle Verständnis für die Aufgaben unserer Zeit gefunden hätten.

Die meisten finanziellen Transaktionen dieser Banken werden mit Hilfe der Pfandbriefe vorgenommen, und so sind die meisten oben erwähnten Kreditinstitute, wie schon die alten Bodenkreditinstitute, zu dem Zwecke gegründet worden, durch Emmission fest verzinslicher Pfandbriefe oder Schuldverschreibungen Kapital aus dem Geldmarkte für die Anlage in Siedlungs- und Wohnungsbaukrediten herauszuziehen[150]). Zahlenmäßig müssen wir uns hier darauf beschränken, das auf Grund von Erhebungen des

149) Schulte, Fritz: Art. Bodenkreditinstitute. Handw. d. Staatsw. Band II. S. 958 ff. 4. Aufl.

150) Magazin der Wirtschaft. 3. Jahrg. 2. Halbjahr 1927. S. 1686.

Reichsarbeitsministeriums und des Instituts für Konjunkturforschung sich schätzungsweise ergibt, daß von den insgesamt im Jahre 1927 im Wohnungsbau investierten 3,2 Milliarden Mark, von den öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten rund 270 Millionen Mark bereitgestellt wurden[151]). Im Jahre vorher dagegen brachten sie bei einem Gesamtaufwand von 2,4 Milliarden Mark für den Wohnungsbau 280 Millionen Mark auf[152]). Ob auch in Zukunft derartige Mittel aufgebracht werden können, hängt mit der Entwicklung der Wirtschaft und der Gestaltung des Geld- und Kapitalmarktes, aber auch mit der Frage, in welchem Umfange ausländische Anleihen aufgenommen werden können, aufs engste zusammen. Jedenfalls hat der Verband öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten neuerdings seinen Gesellschaften empfohlen, ihren Emmissionskredit soweit als möglich, für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen[153]). Als Beleihungsgrenze für erste Hypotheken werden 40% des Bau- und Bodenwertes genannt, für zweite Hypotheken unter der Voraussetzung der Bürgschaftsübernahme seitens der Gemeinden 60%[154]).

2. Die Maßnahmen der kommunalen Kreditinstitute.

Unter kommunalen Kreditinstituten wird hier ausschließlich an die Sparkassen gedacht. Für den

151) Reichsarbeitsblatt II. (Nichtamtl. Teil 1928. S. 293. Nach dem Westfälischen Wohnungsblatt Heft 3. 1928. S. 104, sollen die öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten nur 160 Millionen Mark beigesteuert haben. Ein Beweis dafür, daß genaue Zahlen nicht festzustellen sind.

152) Reichsarbeitsblatt II, 1928. S. 293.

153) Westfälisch. Wohnungsbl. 19. Jahrg. Nr. 4, 1929. S. 88.

154) Magazin der Wirtschaft. 3. Jahrg. 2. Halbbd. 1927. S. 1306.

Wohnungsbau ist bekanntlich die Kapitalneubildung von ausschlaggebender Bedeutung, und diese spiegelt sich vornehmlich wider in der Bewegung der Spareinlagen bei den einzelnen Sparkassen. Die Einlagenbestände der Sparkassen lassen nun seit der Stabilisierung unserer Währung eine erfreuliche Aufwärtsbewegung erkennen. So hatten die Sparkassen im ganzen Deutschen Reich:

Ende	1924	608	Millionen Mark
„	1925	1699,1	„ „ [155])
„	1926	3201	„ „
„	1927	4700	„ „
„	1928	6990	„ „

Spareinlagen zu verzeichnen[155a]). Mit Hilfe dieser nicht unerheblichen Beträge war es den Sparkassen möglich, mit stark ins Gewicht fallenden Mitteln den Wohnungsbaumarkt zu beeinflussen. Die immer stärker werdende Inanspruchnahme der Sparkassen hatte seinen Grund in der Erhöhung der Beleihungsgrenze, die fast allgemein von allen Kreditinstituten vorgenommen worden ist. So hat im November 1926 der Ausschuß für das Sparkassenwesen beim deutschen Sparkassen- und Giroverband den angeschlossenen Sparkassen empfohlen bis zu 40% ihrer eigenen Spareinlagen zur Hergabe von Hypotheken auf Wohnungsneubauten auch an zweiter Stelle, gegebenenfalls auch unter Bürgschaft der Gemeinden, zur Verfügung zu stellen[156]).

Unter den Finanzierungsinstituten, die am Wohnungsbau beteiligt sind, fällt also den Sparkassen

155) Vierteljahreshefte z. Statistik des deutschen Reiches. 1927. S. III. 64.

155a) Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich. 1929. S. 150.

156) Westfälisches Wohnungsblatt 17. Jahrg. Nr. 2. 1927. S. 49.

eine Aufgabe ganz besonderer Art zu. Diese Besonderheit ergibt sich ohne weiteres aus dem Umfange ihrer Beteiligung an der Finanzierung. Nach den Ermittlungen des Instituts für Konjunkturforschung haben bis zum 30. November 1926 die Sparkassen allein rund 255 Millionen für die Zwecke des Wohnungsbaues aufgebracht[157]), während die öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten, die Hypothekenaktienbanken und die privaten und sozialen Versicherungsanstalten zusammen nur etwa 290 Millionen Mark flüssig machen konnten. Ergibt sich schon aus dieser Zahl die ungeheuere Bedeutung der Sparkassen für die Finanzierung des Kleinwohnungsbaues, so haben die Erfahrungen des Jahres 1927 diese Erkenntnis in kaum zu erwartender Weise unterstrichen. Als im Spätherbst 1926 die berufenen Männer der Wirtschaft sich in Berlin beim Reichsarbeitsminister zusammenfanden, um ein Wohnungsbauprogramm für das Jahr 1927 zusammenzustellen, wurde an die Spitzenorganisation der Kreditinstitute die Frage gerichtet, welche Mittel der Wohnungsbauwirtschaft des Jahres 1927 zur Verfügung gestellt werden können. Die privaten Hypothekenbanken glaubten damals 600 Millionen Mark, die öffentlich-rechtlichen 300 Millionen Mark und die Sparkassen ebenfalls 300 Millionen Mark, zusammen also 1200 Millionen Mark bereitstellen zu können[158]). Unvorsichtigerweise begann man auf Grund dieser Angaben die Verwirklichung des Programms in Angriff zu nehmen, was aber schwerwiegende Folgen nach sich zog, da die genannten Beträge von den Kreditinstituten nicht aufgebracht werden konnten. In Wirklichkeit brachten

157) Zeitschrift für Wohnungswesen. Bd. 26. Heft 4. 1928. S. 55.

158) Westfälisches Wohnungsbl. Nr. 2, 1927. S. 49 und Nr. 12, 1927, S. 522.

für das Jahr 1927 die Sparkassen etwa 550 bis 600 Millionen Mark auf, die öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten nur etwa 160 Millionen und die privaten Kreditinstitute nur 150 Millionen[159]). „Der Grund für das Versagen der beiden letzteren Gruppen lag darin, daß am Ende des Jahres 1927 nicht der 4½%ige Pfandbrieftyp, sondern der 8%ige die Grundlage für das bescheidene Kapital war, welches von den Hypothekenbanken dem Wohnungsbau beigesteuert werden konnte[160])". Die Konjunkturschwankungen hatten auf die Sparkassen hingegen fast keinen Einfluß, da sie viel elastischer sind, keine Pfandbriefe ausgeben und die Hypothekenzinsen jederzeit nach Lage des Kapitalmarktes ermäßigen können[161]). Sie konnten im Gegenteil ihren Voranschlag für die Wohnungsbaufinanzierung praktisch beinahe verdoppeln. So bleiben die Sparkassen auch dann leistungsfähig für den Wohnungsbau, wenn auf Grund teurer Zinssätze, denen sich die festverzinslichen Papiere nicht anzupassen vermögen, die Pfandbriefinstitute versagen müssen. Die Sparkassen haben ein gewisses stabilisierendes Moment in sich, das in gewissem Umfange die gleichmäßige Fortführung des Wohnungsbaues zu garantieren vermag.

Diese großen Erfolge im Finanzieren des Wohnungsbaues haben die Sparkassen wesentlich einer Bewegung zu danken, die von Hessen ihren Ausgangspunkt nahm und die unter dem Namen „Zweck-

---

159) Ohlmer, R.: Die Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaues. (Zeitschr. f. Wohnungswesen) Bd. 26. Heft 13/14 S. 189.

160) Weidemann, K.: Die Not der Wohnungsbaufinanzierung. Westf. Wohnungsblatt Heft 3, 1928. S. 104.

161) Westfälisches Wohnungsbl. Nr. 8, 1928. S. 431 und Nr. 6, 1927, S. 221.

sparsystem“ bekannt ist[162]). Dies ist eine besondere Art des Sparwesens, die darin besteht, daß die Sparkassen ihren Sparern einen Zinssatz, der 1% über dem Satz für gewöhnliche Einlagen liegt, vergüten. Weiterhin versprechen sie den Sparern, den sog. „Bausparern“, ihnen im Rahmen der Möglichkeit für die Beschaffung der Restfinanzierung über das Eigenkapital hinaus behilflich zu sein. Dieses Sparen ist rein individuell, denn es findet keine Gruppenbildung statt, wie bei dem später noch zu behandelnden kollektiven Sparen. Der Vorteil dieses sog. Individualsystems ist im Gegensatz zu anderen Systemen der, daß der Sparer nicht von Zufällen abhängig ist, die er selbst nicht übersehen kann, d. h. jeder Sparer hat sein Schicksal selbst in der Hand[163]).

Das Zwecksparen, sei es kollektives oder individuelles Sparen, unterscheidet sich von dem gewöhnlichen Sparen dadurch, daß der Sparer seine Einlage grundsätzlich auf eine längere Zeitdauer festlegt und sie in der Regel nur für den bestimmten Verwendungszweck, den Bau eines Eigenheims abheben darf. Die Gegenleistung des Sparinstituts besteht, wie schon gesagt, in der Gewährung eines Vorzugszinsfußes, in der Gewährung von Prämien usw. Man spricht von kollektivem Bausparen, wenn die Zweckspareinlage getrennt verwaltet, mit der Verpflichtung des Geldinstitutes die Einlage nur zur Gewährung von Darlehen an Zwecksparer, die in der Regel zu Gruppen zusammengeschlossen werden, für den vertraglich vereinbarten Zweck zu verwenden. Hingegen liegt individuelles Zwecksparen vor, wenn es dem Sparinstitut freigestellt ist, die Spareinlage ohne ge-

162) Der Gegensatz hierzu ist das Kollektivsystem, das später noch zu behandeln ist.

163) Kollektives und individuelles Bausparen, (Zeitschr. f. Wohnungswesen) Heft 3. 1928. S. 42.

trennte Verwaltung, also wie andere Spareinlagen, nach den bei ihm üblichen Grundsätzen anzulegen[164]). Dies hat den Vorteil, daß keine besonderen Verwaltungskosten entstehen. Auf das erstere, das kollektive Zwecksparen, werden wir später noch ausführlich einzugehen haben[165]). Hier wollen wir uns darauf beschränken zu bemerken, daß die Sparkassen bis Mitte 1929 das Individualsparen gepflegt haben[166]). Vom Juli 1929 ab sind die Sparkassen dann, angespornt durch die Erfolge der kollektiven Bausparkassen, auch zum Kollektivsystem übergegangen und haben sich die Vorteile desselben zunutze gemacht. Abschließend kann wohl gesagt werden, daß das kollektive Zwecksparen große Zukunftsaussichten hat und sich in der Wohnungsbaufinanzierung außerordentlich segensreich auswirken muß, wenn die Sparkasse dem Bausparer das restliche Baugeld entweder aus eigenen Beständen beschafft oder bei andern Geldinstituten vermittelt.

3. Die Maßnahmen der gemeinnützigen-genossenschaftlichen Verbände.

Unter den Genossenschaftsorganisationen kommen zur Förderung des Wohnungsbaues die deutschen Bau- und Siedlungsgenossenschaften[167]) in Frage, die zu einem erheblichen Teil schon lange vor

164) Brecht, Julius: Bausparen und Bauvereine. Westfälisch. Wohnungsbl. Heft 4. 1929. S. 82.

165) Die Bezeichnung „Individual- und Kollektivsystem" wurde zum ersten Male von Oberbürgermeister G. Mitzlaff gebraucht in seinem Aufsatz: „Die Sparkassen u. d. Wohnungsbau". Sparkassenzeitung 1926. Nr. 126.

166) Helmreich, Th.: Kollektives- oder Individualbausparsystem. Zeitschrift f. Wohnungswesen. Bd. 26. Heft 12. S. 172.

167) Oppenheimer, F.: Die Siedlungsgenossenschaft. Jena 1922. S. 469.

dem Kriege neben ihren Genossenschaftsanteilen auch mehr oder weniger regelmäßige Spareinlagen entgegennahmen, die in der Regel nur für den Wohnungsbau bestimmt waren[168]). Bei den Baugenossenschaften sind übrigens nicht nur die als solche bezeichneten Spareinlagen, sondern es ist das gesamte Kapital der Bauvereinigungen als Sparkapital für den Wohnungsbau zu betrachten. Leider gibt es keine Statistik über alle deutschen Bauvereine, noch weniger eine solche ihrer Spartätigkeit[168a]). Im Folgenden werden jedoch einige Zahlen einen Begriff geben, was an emsiger Spartätigkeit in aller Stille auch von den Bauvereinigungen alter Art geleistet worden ist und noch geleistet wird. Von den 14 Revisionsverbänden, die dem Hauptverbande deutscher Baugenossenschaften angehören, waren von dem „Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden Baugenossenschaften" folgende Zahlen bekannt geworden:[169])

Die 213 diesem Verbande angehörenden korporativen Mitglieder hatten an Spareinlagen und verausgabten unkündbaren Schuldverschreibungen aufzuweisen:

Spareinlagen	1926	6,967000	Millionen
„	1927	7,201679	„
Unkündbare Schuldverschreibungen	1916	7,812000	„
dto.	1926	7,000000	„

168) Rusch, M.: Wohnungs- und Siedlungswesen. Teubners Handbuch a.a.O. S. 5.

168 a) Kampfmeyer, Hans: Art. Baugenossenschaften. Internationales Handbuch des Genossenschaftswesens. S. 51 ff. 1928.

169) Grünfeld, E.: Art. Baugenossenschaften. Handbuch des Genossenschaftswesens. S. 332 ff.

Der Denkschrift des Verbandes rheinischer Baugenossenschaften aus Anlaß ihres 25jährig. Bestehens vom Jahre 1927 entstammen folgende Zahlen:[170])

Insgesamt bestanden in der Rheinprovinz:

Im Jahre 1902 . . . 113 Bauvereinigungen
„ „ 1924 . . . 4222 „

am 31. Dezember 1924 hatten 208 dem Verband angeschlossene Bauereine:

Eingezahltes Geschäftskapital .	14,503361	Millionen
Echte Rücklagen	4,410174	„
Besondere Rückstellungen . .	9,385499	„
Reingewinn	0,858825	„
	29,157859	Millionen
Hierzu unkündbare Schuldverschreibungen	0,776000	„
Ferner Spareinlage	1,358215	„
	2,134215	Millionen

Zusammen ein Sparkapital von rund 32 Millionen Mark[171]).

Der Verband westfälischer Baugenossenschaften hatte im Jahre 1926 ein Kapital von rund 7 Millionen Mark.

Hiermit haben wir Zahlen für etwas über 600 Genossenschaften gebracht, die an Eigenkapital und Spareinlagen um das Jahr 1925/26 zusammen rund 52 Millionen Mark besaßen. Wir sind uns zwar bewußt, daß es sich hierbei um besonders leistungsfähige Genossenschaften handelt. Wenn man aber bedenkt, daß dem Hauptverband der deutschen Bau-

170) Rindfuß, P.: Westfälisches Wohnungsbl. 17. Jahrg. Heft 4, 1927.

171) Klinke, J.: Zeitschrift für Wohnungswesen. Bd. 27. Heft 9, 1929. S. 112.

genossenschaften[171a]) 2500 Baugenossenschaften angegliedert sind und es außerdem noch schätzungsweise 2000 weitere Genossenschaften gibt[172]), so kann man hieraus ermessen, was die deutschen Baugenossenschaften in der freiwilligen Kapitalbildung für den Wohnungsbau nach wie vor leisten[173]).

4. Die Maßnahmen der privaten Hypothekenbanken.

Für die privaten Hypothekenbanken trifft im wesentlichen das gleiche zu, was die Beurteilung der Tätigkeit der Genossenschaften schon beeinträchtigt hat, nämlich der Mangel an genauen statistischen Ergebnisssen. Auf Grund der erscheinenden Statistiken läßt sich, wie nachfolgende Tabelle zeigt, fest stellen wieviel Kapital von Seiten der Hypothekenbanken für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wurden.

Es wurden investiert[173a]).

Im Jahre	1924	17,000000	Millionen Mk.
„ „	25	62,000000	„ „
„ „	26	100,000000	„ „
„ „	27	215,000000	„ „
„ „	28	414,000000	„ „

Mitte 1928 ist eine Umfrage bei den im Sonderausschuß für Hypothekenbankwesen des Zentralverbandes des deutschen Bank- und Bankiergewerbes zusammengeschlossenen privaten Hypothekenbanken darüber veranstaltet worden, welche Summen im

171a) Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich. 1929. S. 347.

172) Helfrich: Art. „Baumarkt“: Handw. des Staatsw. a.a.O. S. 85.

173) Wilsch, P.: Wohnung dem deutschen Volke. Spaichingen 1924. S. 4.

173a) Reichsarbeitsblatt. Nichtamtl. Teil. 1928. S. 293.

ersten Halbjahr 1928 für den Wohnungsbau bereitgestellt worden sind. Nach Zeitungsmeldungen hat sie ergeben, daß im genannten Zeitraum von diesen Anstalten für den fraglichen Zweck rund 340 Millionen Mark aufgebracht wurden[174]).

Diese Zahlen beweisen, daß die Hypothekenbanken sich immer mehr der Finanzierung von Wohnungsbauten zuwenden. Es kann ihnen also nicht der Vorwurf gemacht werden, sie vernachlässigten dieses Geschäft. Zu beachten ist allerdings, daß in den 340 Millionen Mark des 1. Halbjahres von 1928 sicher auch die Auslandsanleihen enthalten sind, welche unter Befreiung von der Kapitalertragssteuer im Jahre 1927 zur Beschaffung aus dem Auslande freigegeben wurden. Die aus obiger Tabelle hervorgehende Steigerung der angelegten Kapitalsummen von 1924—28 ist trotzdem anzuerkennen. Zu wünschen wäre allerdings, daß sich die großen Hypothekenbanken, mehr als bisher, gerade um die Finanzierung von Eigenheimen annehmen würden[175]), und ihre Tätigkeit nicht überwiegend auf städtische Objekte und vor allem auf den Hochbau beschränkten[176]).

Leider haben die Hypothekenbanken in großem Umfange nur Altbauten beliehen, d. h. sie gaben Kredite zu Umbauten an bereits bestehenden Häusern, statt zu Neubauten. Was mit den Mitteln aus der Beleihung der vorhandenen Wohnungsbestände geschehen ist, weiß man nicht genau[177]). Sicher ist, daß sie zum überwiegenden Teil wenigstens im Jahre 1927 nicht zur Förderung des Neuwohnungsbaues

174) Westf. Wohnungsblatt. 16. Jahrg., Nr. 9. 1928. S. 450.

175) Blätter f. Genossenschaftswesen. Nr. 35. Berlin 1929.

176) Schulte, Fr.: Die Hypothekenbanken. München 1918. S. 468.

177) Westfälisches Wohnungsblatt. 18. Jahrg. Heft 4. 1928. S. 149.

Verwendung gefunden haben. Deshalb ist die vielseitig erhobene Forderung berechtigt, daß die Institute angehalten werden, in ihren Geschäftsberichten entsprechende genaue Angaben zu machen. Es gehört eben, weun auch die Hypothekenbanken noch andere Aufgaben zu erfüllen haben, doch zu einer ihrer wesentlichen volkswirtschaftlichen Aufgaben, am Wohnungsbau, besonders an der Finanzierung des Kleinwohnungs- und Eigenheimbaues mitzuhelfen, da 80% des Wohnungsbedarfs auf Kleinwohnungen eingestellt sind und der Flachbau gegenüber dem städtischen Hochbau volkswirtschaftliche Vorteile hat[178]).

Zum Schlusse möge, um ein Beispiel anzuführen, auf die diesbezügliche vorbildliche Tätigkeit der bayerischen Handelsbank in München kurz hingewiesen sein[179]). In ihren Ausführungen über die Beleihungspolitik der Bank in ihren Geschäftsberichten vom Jahre 1927 und 1928 tritt die sozial-kapitalistische Einstellung klar zutage[180]). Fast als einziges Institut von sämtlichen privaten Hypothekenbanken erblickt die Bayerische Handelsbank in München ihre Aufgabe in der Förderung des Eigenheimbaues und in der Festigung des kleinbäuerlichen Besitzes. Die Verwaltung glaubt fest daran, daß in den nächsten Jahrzehnten die Eigenheimbau- und Kleinwohnungsbauentwicklung einen wesentlich größeren Umfang annehmen wird als bisher. Aus diesen Gründen achtet sie darauf, daß mit ihren Hypotheken nur Bauten finanziert werden, die den Anforderungen einer gesunden Wohnungsreform entsprechen. Dementsprechend hat die Bank von rund 42 Millionen Mark, die

178) Schulte, Fr.: a.a.O. S. 471.

179) Westfälisches Wohnungsblatt. Heft 4. 1928. S. 471.

180) Bayr. Handelsbank. — Ein Kapitel sozialer Privatwirtschaft. (Zeitschr. für Wohnungswesen). Bd. 26. Heft 6. 1928. S. 82.

sie 1927 ausgeliehen hat, etwa 80% oder rund 33 Millionen auf Neubauten und von diesen wiederum rund 90% oder 29,5 Millionen auf Eigenheim- und Kleinwohnungsbauten gegeben. Auf Grund dieses Geschäftsabschlusses kommen wir zu der Ansicht, daß auch die kapitalistischen Interessen bei einer sozial eingestellten Geschäftsführung vollauf gewahrt werden können.

5. Kritik der bankpolitischen Maßnahmen.

Wenn wir die Maßnahmen der halbstaatlichen, genossenschaftlichen und privaten Grundkreditinstitute zur Finanzierung des Wohnungsbaues ins Auge fassen[181]), dann drängt sich uns die Beobachtung von selbst auf, daß diese Maßnahmen in ihrer Gesamtheit eine wertvolle Unterstützung der im ersten Teil unserer Arbeit behandelten reichseigenen Maßnahmen zur Hebung des Wohnungsbaues darstellen. Doch wo die Tätigkeit des Staates infolge der Schwerfälligkeit des Instanzenzuges und der langwierigen Operationsgrundlagen aller staatlichen Unternehmungen nicht durchgreifend Abhilfe schaffen konnte, setzte die unterstützende Tätigkeit der besagten Kreditinstitute ein, um dem Ziele, die Wohnungsnot zu bannen, näher zu kommen. Man wird sagen können, daß die unermüdliche und anerkennenswerte Arbeit der besagten Institute nicht zu entbehren ist. Aber selbst mit Hilfe ihrer Unterstützung ist es nicht gelungen, die riesenhaften Kapitalbeträge aufzubringen, die für eine vollkommene Befriedigung des Wohnungsbedarfs ausreichend wären[182]). Wir haben deshalb in einzelnen Fällen schon darauf hingewiesen,

181) Tremöhlen, Fr.: Wohnungsfürsorge für Industriearbeiter. Jena. 1911. S. 50.

182) Wilsch, P.: „Wohnung dem deutschen Volke." Spaichingen 1924. S. 4.

daß Deutschland zum Zwecke der restlosen Steuerung der Wohnungsnot versuchen muß, auch das Auslandskapital an einer Investierung im deutschen Wohnungsbau zu interessieren[183]). Die Frage der Nutzbarmachung fremdländischen Kapitals für die Beseitigung der Wohnungsnot ist noch nicht restlos geklärt[184]). Fragen der Rentabilität und der Entwicklung des Zinsendienstes am internationalen Markte spielen eine hier zu entscheidende Rolle, als daß man sich jetzt schon ein abschließendes Urteil erlauben könnte. Dennoch ist es, trotz des Widerstandes des Reichsbankpräsidenten Schacht, auf Grund der Vermittlertätigkeit der Kreditinstitute gelungen das Interesse des kapitalkräftigen Auslandes, besonders Amerikas, für die Wohnungsneubaufinanzierung zu wecken[185]). Aber selbst im günstigsten Falle ist, wie die Reichswohnungszählung von 1927 beweist, die Finanzierung des Wohnungsbaues, besonders des Eigenheim- und Kleinwohnungsbaues, noch nicht gesichert. Wenn daher einer endgültigen Katastrophe mit allen ihren schweren wirtschaftlichen, gesundheitlichen und politischen Gefahren vorgebeugt werden soll, dann ist die Förderung der Selbsthilfemaßnahmen aus dem Kreise der Wohnungssuchenden selbst ein Gebot der Notwendigkeit. Die Sparkassen befinden sich in dieser Hinsicht bereits auf dem richtigen Wege. Sie haben in der Förderung des kollektiven Sparsystems einen Weg gezeigt, der günstige Folgen zeitigen muß[186]), besonders des-

183) Heymann, Karl: Zeitschrift für Wohnungswesen) Bd. 26. Heft 8. S. 101.

184) Magazin der Wirtschaft. 2. Jahrg. 2. Halbjahr 1927. S. 1952.

185) Voigt, N.: (Zeitschrift f. Wohnungswesen) Bd. 26. Heft 12. S. 176.

186) Hoffmann, Fr.: Oeffentliche Bausparkassen). (Der Städtetag). Nr. 5. 1929. S. 564. u. Dresdner Bank. Vertrauliche Mitteilungen für unsere Genossenschaften. Nr. 4 u. 5. 1929.

halb, weil die kleinen Kapitalien der verschiedensten Bevölkerungskreise, die am Wohnungsbau an sich nicht interessiert sind, diesen zur Verfügung gestellt werden können. Gerade die Sammlung dieser kleinen Kapitalien hat Mittel erschlossen, die über das erwartete Maß hinaus dem Wohnungsbau dienstbar gemacht werden konnten. Hier richtig weiterzubauen, ist eine Aufgabe derjenigen privaten Organisationen, die sich ausschließlich in den Dienst der Förderung des Eigenheimbaues gestellt haben und die im Gegensatz zu dem Individualsystem glauben, auf Grund des bereits erwähnten sog. Kollektivsystems den geeigneten Weg zur Hebung des Wohnungsbaues gefunden zu haben.

III. Kapitel.

Die privaten Selbsthilfemaßnahmen aus dem Kreise der Wohnungssuchenden.

Reich, Länder und Gemeinden haben, wie die vorausgehenden Kapitel beweisen, die Kraft nicht aufgebracht dem Wohnungselend abzuhelfen. Auch in der Gegenwart und für die absehbare Zukunft reichen die Maßnahmen der öffentlichen Organe nicht aus, um die Wohnungsnot zu beheben[187]). Zur Durchführung des Bauprogramms von 230000 Wohnungen jährlich, ist ein Betrag von 2,3 Milliarden Mark jedes Jahr notwendig[187a]). Hier springt nun die Idee der Selbsthilfe ein, die in dem kollektiven Bausparsystem Ausdruck gefunden hat[188]).

Bevor wir an die Beschreibung der einzelnen Kollektivbausparverbände herangehen, müssen wir die Frage erörtern, welche Umstände zur Gründung derartiger Organisationen geführt haben. Derjenige, welcher seine Ersparnisse für die Finanzierung eines Eigenheimbaues für sich selbst verwenden will findet durch den gewöhnlichen Sparverkehr der Sparkassen und den Depositenverkehr der sonstigen Banken, nur eine teilweise Befriedigung seiner Wünsche, weil die Verwaltung dieser Kapitalien ohne Rücksicht auf

187) Deutsch. Wirtschaftsbund: Vorschläge z. Wohnungsfrage. S. 6. Reichstag. Nichtamtliche Drucksache. 1928.

187a) Reichsarbeitsblatt II. Nichtamtl. Teil. 1928. S. 292.

188) Schiele, W. G.: a.a.O. S. 133 ff.

den beabsichtigten Zweck vor sich geht. So stellte sich das Bedürfnis nach privaten Kreditinstituten ein, die sich ausschließlich die Finanzierung des Eigenheimbaues zur Aufgabe machen und bei Entnahme des Geldes für den Bauzweck in irgend einer Form besonders vorteilhafte Bedingungen versprechen. Derartige Anstalten können auch den Nimbus einer größeren Popularität erlangen, da der kleine Mann eine gewisse Scheu in sich trägt mit größeren Bankinstituten, die an dem eigentlichen Zweck seines Sparstrebens weniger Interesse haben, in Geschäftsbeziehungen zu treten[189]). Die Unkenntnis der bereits früher geschilderten Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues trug dazu bei, den Wunsch nach Selbsthilfeorganisationen zum Zwecke des Eigenheimbaues zu verstärken. Derartige Organisationen können volkstümlich werden, wenn der Zweck der Neubauförderung nicht nur in ihrer äußeren juristischen Form, sondern auch in ihrem ganzen Geschäftsgebahren unzweideutig zum Ausdruck kommt und andere Finanzgeschäfte ihnen statutengemäß untersagt werden. Die Idee der Selbsthilfe im Eigenheimbau gab also den Anstoß zur Gründung derartiger Unternehmungen[190]), und der Gedanke, daß ein Zusammenschluß einer möglichst großen Zahl von Gleichinteressierten mehr Chancen bieten würde, als das individuelle Vorgehen, trug dazu bei, die Verwirklichung des Gedankens des Kollektivzwecksparens zu beschleunigen[191]). Man sah sich dabei vor eine ziemlich neue Aufgabe gestellt, nachdem die eingehenden Kapitalien ja vor jedem Zugriff zu eventueller

189) Albrecht, A.: Düsseldorfer Kongreß der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. 1925.

190) Crüger, Hans: Die Selbsthilfe der Wohnungsbedürftigen. R.A.Bl. 1921. 1. Jahrg.

191) Weiss, Paul: „Die Wohnung". Nr. 5. Berlin, 1927.

anderweitiger Verwendung geschützt werden und ein System herausgearbeitet werden mußte, das eine Verteilung nach Maßgabe des Sparerfolges jedes Einzelnen gewährleistete. Das Hauptaugenmerk dieser Organisationen mußte also gerichtet sein auf die Sicherheit und wertbeständige Anlage der Gelder, auf eine gerechte Verteilung des vorhandenen Gesamtkapitals hinsichtlich der Beleihung und auf vergleichsweise geringe Verwaltungskosten, weiter auf eine möglichst kurze Wartezeit bis zur Zuteilung der Gelder und auf die Gewährleistung eines ziemlich niedrigen Zinsfußes einschließlich der Amortisationsquote für den Beliehenen.

1. Abschnitt: Die Gemeinschaft der Freunde G.m.b.H in Wüstenrot.

A. Entwicklung.

Die heute bedeutendste Organisation ist die Gemeinschaft der Freunde deren geistiger Vater der jetzt noch lebende Prediger Georg Kropp in Wüstenrot ist. Seine Pläne, dem kleinen und mittleren Mann den Bau eines Eigenheimes zu ermöglichen, gehen bis in das Jahr 1910 zurück. Sie fußen auf dem Grundsatz der Selbsthilfe insofern, als jeder sich sein Eigenheim sozusagen selbst erwerben muß[192]). Dabei wird auf die Unterstützung von Gleichgesinnten gerechnet, die dem Sparer, der seine Zuverlässigkeit bewiesen hat, helfen sollen für den von ihm noch nicht aufgebrachten Teil des Baugeldes zu erträglichen Zins- und Tilgungsbedingungen Darlehen zu erhalten. Herr Kropp hat den Werdegang seiner „Gemeinschaft" in seinem Buch: „Aus Armut zum

192) Jeder Familie ein Eigenheim. Broschüre. Verlag G.d.F. Wüstenrot 1928. S. 4.

Wohlstand“ [193]) ausführlich dargestellt, sodaß wir uns hier darauf beschränken können zu bemerken, daß der erste praktische Versuch der Durchführung seiner Idee in das Jahr 1921 fällt. Damals erstrebte man hauptsächlich die Verwendung der Spargelder älterer Kleinrentner zur Schaffung von Kleinrentnerheimen und Altersheimen [194]). Die große Anzahl von Leuten, die sich für die damaligen Pläne interessierten, bewies deren Zugkraft. Als man aber die einzelnen Interessenten zur Leistung der nötigen Einzahlungen aufforderte, mußte man die Erfahrung machen, daß die meisten fürchteten dabei ihre Ersparnisse zu verlieren. So war der erste Gründungsversuch von einem Mißerfolg begleitet [195]). Die Hauptursache des Mißlingens der praktischen Durchführung lag aber in der immer mehr um sich greifenden Geldentwertung, die einen konsequenten Aufbau auf dem gelegten Grundsteine unmöglich machte, ja die sogar zwang, die bereits anvertrauten Ersparnisse schleunigst zurückzuzahlen. Erst als im Jahre 1924 allmählich feste Währungsverhältnisse in Deutschland ihren Einzug hielten, begann Kropp von neuem sein angefangenes Werk in die Tat umzusetzen, indem er den eingetragenen Verein der Gemeinschaft der Freunde gründete [196]). Von dieser Gründung ab hat das Werk des G. Kropp trotz vieler Schwierigkeiten einen ungeahnten Aufschwung erlebt [197]). Langsam und zielbewußt arbeitete man an der Vervollkomm-

193) Kropp, Georg: Aus Armut zum Wohlstand. Eigenheimverlag Wüstenrot (Wttbg.) 1926.

194) Mein Eigenheim. Mitteilungsbl. der Bausparkasse der G. d. F. 3. Jahrg. Heft 3. 1928. S. 107.

195) Mein Eigenheim a. a. O. 3. Jahrgang Heft 1/2 1926. Seite 12.

196) Fuchs, C. Johann; Art. Wohnungsfrage, a. a. O. Seite 1145.

197) Zeitschrift f. Wohnungswesen. Bd. 24 Heft 3. 1926.

nung der juristischen und organisatorischen Verhältnisse weiter und zunächst langsam, dann in immer schnellerem Tempo, schlossen sich die Bausparer der Gemeinschaft der Freunde an, sodaß die Gemeinschaft am Ende des Jahres 1929 über 50000 Bausparer umfaßte[197a]).

Im Einzelnen lassen sich etwa folgende Entwicklungsetappen unterscheiden: In der allerersten Zeit, als die G. d. F. noch über keinerlei Erfahrung verfügte, wurde die Baugeldverteilung nach dem Vorbilde der englischen Bausparkassen durch das Los entschieden[197b]). Die Auslosung hatte aber den Nachteil, daß der Anreiz zu Mehrsparleistungen fehlte, und so ist die G. d. F. Ende 1925 zu einem anderen Verfahren, nämlich dem Zuteilungsverfahren übergegangen, das auf Sparzeit und Sparguthaben Rücksicht nahm. Von da ab bestimmte also nicht mehr das Los, sondern eine Schlüsselzahl die Reihenfolge der Zuteilungen. Gesamtsparzeit mal Prozentguthaben d. h. eingezahlte Summe in Prozenten des Gesamtabschlusses[197c]) ergab den Wertmesser dafür. Dieses Verfahren ließ aber außer Acht, wie lange die einzelnen Einzahlungen, die das Prozentguthaben ausmachten, der Gesamtheit gedient hatten; dadurch wurde die überwiegende Mehrheit der Bausparer durch dieses Zuteilungsverfahren benachteiligt. Mit der Einführung des Gesellschaftsplans der geschlossenen Bauspargruppen mußte daher zum Besten der Bausparer auch das Zuteilungsverfahren geändert werden[198]).

197a) Block, Alex. Amerikanische Bausparkassen. London 1928. S. 10ff.

197b) Mein Eigenheim. Monatsschrift d. G. d. F. Heft 9. 1928. S. 393.

197c) Jeder Familie ein Eigenheim. Broschüre d. G. d. F. 1928.

198) Westfälisches Wohnungsbl. 17. Jahrg. Heft 4. 1928.

Es mußte so gestaltet werden, daß jeder einzelne Bausparer sich bewußt wurde, daß, je früher er außer seiner Pflichtsparsumme Sonderzahlungen leistet und je größer diese sind, um so mehr sich seine Zuteilungsaussicht verbessert. In dem Mitteilungsblatt der Bausparkasse der G. d. F. „Mein Eigenheim“ [199]) ist die Eigenart des Zuteilungsverfahrens und die Berechnung der Schlüsselzahl genau wiedergegeben. Wir wollen deshalb darüber kurz hinweggehen und bemerken, daß der Uebergang vom Auslosungsverfahren zum Zuteilungsverfahren auf Grund einer Schlüsselzahl mit der Zeit auch eine Umwandlung der juristischen Gesellschaftsform bedingte. So wurde am 1. Juni 1926 der eingetragene Verein „Gemeinschaft der Freunde“ in die „Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde, gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung“, Sitz in Wüstenrot (Wttbg.), umgewandelt. Diese Umstellung geschah besonders auf Verlangen des württembergischen Innenministeriums und bildete die Voraussetzung für die Zulassung zum geschäftsmäßigen Betrieb von Depot- und Depositengeschäften. Die Zulassung selbst erfolgte nach längeren Verhandlungen durch Erlaß des genannten Ministeriums vom 28. März 1927 im Benehmen mit der Reichsbank und dem Reichswirtschaftsministerium. Der Vorteil dieser Vergünstigung war für die G. d. F. groß. Während früher die vorhandenen flüssigen Gelder bei öffentlichen Sparkassen angelegt wurden, war die G. d. F. nunmehr berechtigt, selbst die Funktion einer Sparkasse mit allen Rechten und Pflichten einer solchen zu übernehmen. Auf Grund des erwähnten Erlasses des württembergischen Innenministeriums bezüglich des Depot- und Depositenrechts wurde der Geschäftsbetrieb der G. d. F.

199) Mein Eigenheim. 5. Jahrg. Heft 9. 1928.

weiter zugelassen in Baden durch Erlaß des Ministeriums des Innern vom 6. April 1927, in Bayern durch den Erlaß des Staatsministeriums für soziale Fürsorge vom 5. April 1927, und in Preußen durch Erlaß des Ministeriums für Handel und Gewerbe vom 7. April 1927[200]). Damit waren alle der geschäftlichen Entfaltung der G. d. F. entgegenstehenden Hemmungen beseitigt worden. Diesen behördlichen Begünstigungen, die der früheren behördlichen Bekämpfung folgten[201]), verdankt die G. d. F. nicht zuletzt ihren ungeahnten Aufschwung in den letzten Jahren. Auf Grund dieser Erfahrungen und der erzielten Erfolge, beschränkte die G. d. F. ihre Tätigkeit nicht nur auf das Gebiet des Deutschen Reiches, sondern warb auch mit Genehmigung der österreichischen Regierung in Deutsch-Oesterreich Freunde, die unter den gleichen Bedingungen, wie die deutschen Bausparer Gelder an die G. d. F. einzahlen.

2. Die Organisation der Gemeinschaft der Freunde.

a) Der Aufbau der G. d. F. in juristischer Hinsicht.

Auf Anraten der württembergischen Regierung ist der deutsche Eigenheimverein „Gemeinschaft der Freunde e. V." in Wüstenrot im Juni 1926 in eine G. m. b. H. umgewandelt worden, unter der Firma „Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde", gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung[202]).

200) Mein Eigenheim. a. a. O. 4. Jahrgang Heft 7 1927. Seite 290.

201) Warnung d. b. bayr. Ministeriums f. soziale Fürsorge v. 28. Nov. 1928.

202) Gesellschaftsvertrag d. G. d. F. vom 21. Mai 1926, 30. Okt. 1926, 4. Dez. 1927 u. 23. Juni 1928.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Wüstenrot (bei Heilbronn) und in Ludwigsburg (Wttbg.) und ist in ihrer Dauer keiner Beschränkung unterworfen. Die G. m. b. H. wurde mit einem Stammkapital von 110000 Mark gegründet, auf das die einzelnen Gesellschafter bestimmte im Gesellschaftsvertrag genannte Stammeinlagen zu leisten haben. Im Uebrigen unterliegen die Geschäftsanteile der G. d. F. den allgemeinen Bestimmungen des H.G.B. So können unter anderem Geschäftsanteile nicht geteilt werden, während eine eventuelle Abtretung von Geschäftsanteilen der Genehmigung des Aufsichtsrates mit $^3/_4$ Stimmenmehrheit bedarf.

Die Organisation der Gesellschaft richtet sich ebenfalls nach den Bestimmungen des H.G.B. Die G. d. F. hat drei Organe. nämlich:

1. die Geschäftsführer,
2. den Aufsichtsrat,
3. die Gesellschaftsversammlung.

Die Geschäftsführer vertreten die Gesellschaft nach außen. Ihre Zahl, Bestellung und Abberufung unterliegt der Bestimmung des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat wird aus der Mitte der Gesellschafter gewählt und besteht aus mindestens zwölf ordentlichen Mitgliedern. Seinen Vorsitzenden wählt der Aufsichtsrat aus seiner Mitte. Er ist beschlußfähig, wenn mindestens 7 Mitglieder unter Einrechnung des Vorsitzenden anwesend sind. Bei der Abstimmung entscheidet einfache Stimmenmehrheit. In wenigen Ausnahmen, so z. B. bei der Abtretung von Geschäftsanteilen, ist $^2/_3$ Mehrheit erforderlich. Der Aufsichtsrat hat u. a. zu entscheiden über die Aufnahme neuer Geschäftszweige, die Abtretung von Geschäftsanteilen, die Festsetzung der Gehälter, die Aufstellung und Entlassung von Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten, über die Anlage der ver-

fügbaren Gelder, über Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken usw. Des weiteren hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte einen geschäftsführenden Ausschuß zu wählen, dessen Zuständigkeit durch eine Geschäftsanweisung festgelegt ist.

Die ordentliche Gesellschaftsversammlung ist vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates in den ersten 6 Monaten des Jahres zu berufen. Der Gesellschafterversammlung ist von den Geschäftsführern der Jahresbericht unter Vorlage der Bilanz zu erstatten. Sie hat zu beschließen über die Wahl des Aufsichtsrats, über die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrats und über Anträge von Gesellschaftern, die mit einer Begründung spätestens eine Woche vor der Versammlung schriftlich eingereicht werden sollen. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates dann einzuberufen, wenn ein wichtiger Grund dazu vorliegt, oder wenn mindestens 10 Gesellschafter unter Stellung eines bestimmten und mit Gründen versehenen Antrages, die Einberufung verlangen.

Ueber die Auflösung der Gesellschaft ist zu sagen, daß diese nur in einer eigens zur Entscheidung hierüber berufenen Gesellschafterversammlung beschlossen werden kann, wobei eine Mehrheit von $^{9}/_{10}$ aller anwesenden Stimmen erforderlich ist. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft ist der Betrag von 120000 Mark, der bei der Umgründung in die G. m. b. H. aus den Werbebeiträgen entnommen worden ist, den Bausparern vorweg zuzuweisen. Im Uebrigen muß das Vermögen der Gesellschaft für eine gemeinnützige Einrichtung bestimmt werden, durch welche die Wohnungs- und Altersheimbeschaffung gefördert wird. Die näheren Bestimmungen trifft die letzte Gesellschafterversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit.

Dem gemeinnützigen Charakter der Gesellschaft entsprechend steht weder den Gesellschaftern noch den Aufsichtsratsmitgliedern ein Gewinnanteil zu. Ein etwa verfügbarer Ueberschuß muß den Bausparern zurückvergütet werden[203]).

Zum Schluß wäre noch zu sagen, daß die einzelnen Bausparer zur Gesellschaft nur in einem gewöhnlichen Vertragsverhältnis ohne irgendwelche Haftungsverpflichtung stehen.

b) Das Geschäftsverfahren der G.d.F.

Jeder Interessent, der mit Hilfe der Gemeinschaft der Freunde zu einem Eigenheim kommen will, muß bei dieser einen Bausparvertrag abschließen, der auf eine bestimmte Bausparsumme lautet und sich in der Regel zwischen 3000 und 40000 Mk. bewegen darf[204]). Diesem Bausparvertrag liegen die zur Zeit gebräuchlichen Tarife K (Kürzere Tilgungszeit) oder L (Längere Tilgungszeit) zugrunde, die sich also lediglich hinsichtlich ihrer Tilgungszeit unterscheiden[205]). Vom Abschluß des Vertrages ab hat dann der Bausparer jährlich Pflichtzahlungen zu leisten, die in Monatsraten entrichtet werden können und die je nach Vereinbarung zwei, drei oder fünf Prozent der Bausparsumme betragen müssen, dazu kommt noch als Verwaltungskosenbeitrag eins vom Hundert der Bausparsumme bei Annahme des Bausparvertrags[206]). Hat das auf diese Weise gesparte Kapital, einschließlich der gewährten Zinsen in Höhe von 2 Prozent, die aber erst vergütet werden wenn das Gesamtspar-

203) Gesellschaftsvertrag d. G. d. F. v. 23. Juli 1928.

204) Allgemeine Bedingungen d. G. d. F. 1928.

205) Flugblatt der G. d. F. K Nr. 84121 und L 84122. Wüstenrot 1928.

206) Dieser Betrag wird nicht besonders erhoben, sondern ist in der Jahresleistung enthalten.

guthaben 300 Mark beträgt[207]), 16⅔% der Gesamtbausparsumme erreicht, dann wird der Bausparer einer Zuteilungsgruppe eingegliedert. Voraussetzung für die Zuteilung ist der Ablauf von mindestens einem Jahr, der vom Datum der ersten Einzahlung an gerechnet wird. Der Zeitpunkt der tatsächlichen Zuteilung richtet sich alsdann nach der Höhe der eingezahlten Bausparbeträge innerhalb der betreffenden Zuteilungsgruppe. In ihren Prospekten[208]) hat die G. d. F. Höchst- und Mindestwartezeiten bis zur Zuteilung angegeben, die natürlich nur theoretische Bedeutung haben können. So heißt es im Tarif L (mit längerer Tilgungszeit), daß für diejenigen Bausparer, die alljährlich nur ihre Mindestzahlung von 20 Mark auf je 1000 Mark leisten, die kürzeste Wartezeit 8 Jahre beträgt. „Für den allerungünstigsten Fall soll sich die Höchstwartezeit auf 21 Jahre beschränken, dieser soll aber nur möglich sein, wenn die geschäftsplanmäßige Nutzbarmachung des Hypothekenbestandes nicht gelingt, denn an sich wären die Höchstwartezeiten viel länger“[208a]). Wie schon angedeutet, kann aber eine Abkürzung der Wartezeit ohne Weiteres durch Sonderzahlungen erreicht werden, ebenso wie durch die Heranziehung von Sparkapital noch nicht zuteilungsreifer Bausparer. Die genannte Wartezeit kommt also nur für den Normalsparer, der nicht mehr als die vorgeschriebenen Pflichtzahlungen leistet, in Frage.

So weit die eingehenden Gelder nicht zur sofortigen Auszahlung, sondern für Rücklagen und Sicherstellungen verwendet werden, müssen sie nach den

207) Auf Grund der Eigenart der G. d. F. werden Zins- und Zinzeszinsen nicht ausbezahlt, sondern jährlich dem Bausparer gutgeschrieben.

208) Jeder Familie ein Eigenheim. Broschüre. Verlag G. d. F. 1928.

208a) Ebenda S. 2.

für Hypothekenbanken jeweils gültigen Bestimmungen angelegt werden[209]).

Wie wir schon bemerkt haben, ist die G. d. F. von dem früher üblichen Auslosungsverfahren abgekommen, weil die Auslosung den Nachteil hatte, daß der Anreiz zu Mehrsparleistungen fehlte[210]). Nach den allgemeinen Bedingungen der G. d. F. richtet sich nun der Zeitpunkt der Zuteilung der Bausparsumme an den Bausparer nach der Höhe der für seine Jahresgruppe zur Verfügung stehenden Barmittel und den Leistungen des Bausparers. Für die Berechnung dieses Zeitpunktes ist eine Schlüsselzahl maßgebend, die das Sparverdienst jedes einzelnen Sparers genau erfaßt. Die Schlüsselzahl ist die Zinszahlensumme geteilt durch ein Hundertstel der Bausparsumme. Die Zinszahl berechnet sich dabei wie üblich:

$$\frac{\text{Kapital mal Tage}}{100}$$

Die Berechnung der Schlüsselzahl möge an folgendem Beispiel erläutert werden[211]). Nehmen wir einen Bausparer A an, der am 1. Januar 1925 eingetreten ist und gleich zu Beginn und zu Anfang der folgenden Jahre bei einer Bausparsumme von 5000 Mark seine Jahrespflichtleistungen von 2% aus 5000 Mark gleich 100 Mark leistet, so ergibt sich im ersten Jahre die Zinszahl 360. Wenn man für die folgenden Jahre, um die Uebersicht zu erleichtern nun von der Zinseszinswirkung absieht, so ergeben sich die Zinszahlen 720, 1080, 1440, 1800, weil im 1. Jahre 100, im 2. Jahre 200, im 3. Jahre 300, im 4. Jahre 400, im 5. Jahre 500 Mark usw. zur Verfügung stehen. Die Zinszahlensummen sind somit am Ende des 1. Jahres 360, am Ende des 2. Jahres 1080, (nämlich

209) Allg. Bedingungen d. G. d. F. 1928.

210) Siehe Seite 62.

211) Mein Eigenheim a. a. O. 5. Jahrgang Heft 9. Wüstenrot 1928.

bisher 360 und hinzugekommen 720), am Ende des 3. Jahres 2160 (nämlich bisher 1080 und hinzukommend 1080), am Ende des 5. Jahres 5400. Da nun die gesuchte Schlüsselzahl = Zinszahlensumme dividiert durch $^1/_{100}$ der Bausparsumme ist, so hat der Bausparer die Schlüsselzahl

$$\frac{5400 \text{ mal } 100}{5000} = 103.$$

Diese Schlüssezahl versteht sich also für einen Bausparvertrag von 5000 Mark, nach fünfjährigen Pflichteinzahlungen von je 100 Mark jährlich[212]). Durch eventuelle Sondereinzahlungen ändert sich nun jeweils die Schlüsselzahl des Bausparers zu seinen Gunsten, und je rascher er die Schlüsselzahl steigert, desto früher kann der Bausparer mit der Zuteilung der Bausparsumme rechnen.

Wie aber schon erwähnt, geschieht die Einreihung in eine Zuteilungsgruppe erst, wenn der Bausparer mindestens 1 Jahr lang seine Pflichtzahlungen regelmäßig geleistet hat und zwar nach Zahlung von mindestens $16^2/_3$ d. h. einem Sechstel der Bausparsumme[213]). Es wäre nun aber verkehrt, anzunehmen, daß der Bausparer bei Einordnung in seine Zuteilungsgruppe etwa am Ende der Zuteilungsreihenfolge stehen müßte. Unter den Bausparern, die gleichzeitig in eine Zuteilungsgruppe eingeordnet werden, können z. B. solche sein, die gleich bei Beginn der Bausparverpflichtung 15% eingezahlt haben und etwa 2% kurz vor dem Stichtag, der für die Einordnung in die Zuteilungsgruppe maßgebend ist. Ein anderer Bausparer aber kann stattdessen gerade umgekehrt am Anfang 2% und kurz vor dem maßgebenden Stichtag 15% bezahlt haben. Dieser hat, wie man

212) Jeder Familie ein Eigenheim! Broschüre. G. d. F. 1928.

213) Allgemeine Bedingungen der G. d. F. 1928.

aus dem obigen Beispiel schließen kann, eine bedeutend niedrigere Schlüsselzahl als der Erstere. Liegen z. B. die beiden 15%igen Zahlungen in den so eben genannten Beispielen ziemlich genau 1 Jahr auseinander, so hat der erste Sparer 15% ein Jahr lang mehr zur Verfügung gestellt als der Zweite. Der Erste wird somit eine Schlüsselzahl haben, die um 47 Punkte größer ist als die des Zweiten.

Kurz vor der Zeteilung stehen also die Konten der zuteilungsreifen Bausparer nach Schlüsselzahl geordnet. Nimmt man nun an, es würden z. B. die 120 Bausparer mit den höchsten Schlüsselzahlen das Baugeld zugeteilt bekommen, so liegt die Frage sehr nahe: Kann man beurteilen, ob die folgenden Bausparer mit den höchsten Schlüsselzahlen, die diesmal nicht zugeteilt wurden, das nächste Mal an die Reihe kommen? Mit anderen Worten: Kann man die Zuteilungsaussicht von dem einen auf das andere Mal ziemlich genau beurteilen? Wenn auch auf den ersten Blick diese Frage anscheinend mit Ja zu beantworten ist, so ergibt sich bei näherem Zusehen, daß die Zuteilungsaussicht des einzelnen Bausparers sich schlecht beurteilen läßt. Die Unmöglichkeit liegt vor allem in folgendem Umstand:

Selbst wenn die Bausparer mit den höchsten Schlüsselzahlen vom letzten bis zum nächsten Stichtag keinerlei Sonderzahlung leisten würden, stehen diese in einem Vierteljahr in einer ganz anderen Reihenfolge, weil für das Wachsen der Schlüsselzahl von einem zum anderen Stichtag das erreichte Prozentguthaben entscheidend ist. Nicht die Schlüsselzahl allein ist also für die nächste Zuteilungsaussicht maßgebend. Nehmen wir an, jene Bausparer einer Zuteilungsgruppe. die das letzte Mal nicht mehr zum Ziel kamen, hätten die Schlüsselzahlen 200, 199, 198, 197, 196 gehabt, so stehen diese Bausparer das

nächste Mal mit ihren Schlüsselzahlen in anderer Reihenfolge, weil sie vermutlich alle verschiedene Prozentguthaben hatten. Je größer das Prozentguthaben also, um so schneller entwickelt sich somit eine Schlüsselzahl weiter und je kleiner um so langsamer.

Nun sind in einer Zuteilungsgruppe vielfach eine ganze Anzahl von Bausparern mit ungefähr gleicher Schlüsselzahl — um bei dem vorherigen Beispiel zu bleiben — z. B. 20 mit der Schlüsselzahl 200, 30 mit der Schlüsselzahl 199, 38 mit der Schlüsselzahl 98 usw., andererseits ist in der gleichen Gruppe mit verhältnismäßig hohen Schlüsselzahlen eine ebenso verschieden große Anzahl von Bausparern mit verschieden hohen Prozentguthaben. Es läßt sich nicht übersehen, wie diese verschiedenartigen Mischungsverhältnisse sich bis zur nächsten Zuteilung in einer geordneten Zahlenreihe nach fallenden Schlüsselzahlen einordnen werden, vor allem deshalb nicht, weil man nicht wissen kann, wieviele Zahlungen kurz nach dem letzten Stichtag diese betreffenden Bausparer geleistet haben. Durch diesen Umstand wird eine Zuteilungsübersicht unmöglich gemacht. Aber auch noch andere Umstände tragen dazu bei, die Beurteilung der Zuteilungsaussicht zu erschweren, so unter anderem die Größe der zur Verfügung stehenden Gesamtzuteilungsmasse. Es ist nicht ohne Belang, ob für die nächste Zuteilung 6 oder 8 Millionen Mark Gesamtbaugeldsumme vorhanden sind. Beim Gesamtgeldeingang spielen Umstände eine Rolle, an die der einzelne Bausparer kaum denken wird, z. B. Schwankungen in der allgemeinen Wirtschaftslage. Weiter läßt sich erst kurz vor der Zuteilung erfassen, wie viel Anteil die einzelnen Gruppen an dem Aufkommen der jeweilig zur Verfügung stehenden Gesamtzuteilungsmasse haben. Hier können in Betracht kommende Schwankungen sehr in die Wagschale fallen für die Zuteilungsaussicht in der einzelnen

Gruppe. Es wird ohne Weiteres einleuchtend sein, daß bei einem Anteil von 2,8 Millionen Mark die Zuteilungsaussicht weit günstiger ist, als bei einem auf die Gruppe entfallenden Anteil von nur 2 Millionen Mark[214]).

c) Rückzahlung.

Auf Grund des ausgefertigten Bausparvertrags ist der Bausparer verpflichtet, das zum Eigenheimbau erhaltene Darlehen bis zur restlosen Rückzahlung zu verzinsen und zu amortisieren. Zu bemerken ist noch, daß die Werbe- und Verwaltungskosten hierbei nach der Zuteilung $^1/_{1000}$ des ursprünglichen Darlehens beträgt[215]). Die Rückzahlungsfrist und die Höhe der Zinsen richtet sich nach dem der Verpflichtungserklärung zugrunde liegenden Tarif K oder L. Die Tilgung beginnt mit dem Tage der vollständigen Auszahlung, spätestens aber 8 Monate nach dem Tage der ersten Inanspruchnahme der Bausparsumme. Ein besonderes Merkmal des Vertrags ist die Unkündbarkeit des Darlehens seitens der G.d.F., sofern die Zins- und Tilgungsbeträge nach Maßgabe der allgemeinen Bedingungen pünktlich geleistet werden. Die G.d.F. verlangt für die gewährten Darlehen lediglich eine erststrangige hypothekarische Sicherstellung. Die hypothekarische Sicherheit ist dabei gemäß § 16 der allgemeinen Bedingungen der G.d.F. auf wertbeständiger Grundlage zu bestellen. Für die Rückzahlung des Darlehens findet insbesondere § 607 B.G.B. Anwendung[216]).

Im Allgemeinen findet durch die Verzinsung und Amortisation des Darlehens eine untragbare Belastung des Bausparers nicht statt. Die Jahresrück-

214) Mein Eigenheim a. a. O. Heft 9. 5. Jahrg. 1928.

215) Dieser Betrag wird nicht erhoben, sondern ist in d. Jahresrückleistung enthalten.

216) „Wie spare ich für mein Eigenheim." Werbeschrift. G. d. F. 1928.

zahlung nach Tarif K ist durchschnittlich niedriger als der Sparbetrag und die Miete, die der Bausparer bisher in der fremden Wohnung aufzuwenden hatte.

Im Folgenden zeigen wir ein Beispiel nach Tarif K[217]). Wenn nach Verlauf von 15—20 Jahren der Bausparer seinen Verpflichtungen der G. d. F. gegenüber nachgekommen ist, dann geht das Eigenheim nach Löschung der Hypothek in sein schuldenfreies Eigentum über.

Beispiel für den Tilgungsplan eines 2%igen Bausparers Tarif K der auf eine Bausparsumme von RM. 10000 bis zur Zuteilung RM. 3000 mit Zins und Zinsenzinsen gespart hatte, so daß eine Restschuld von RM. 7000 verblieb[217a]).

Jahr	Darlehen am Anfang des Jahres	Darlehenszins b. Ende des Jahres	1% Verwaltungskosten	Tilgungsbetrag	Restschuld am Ende des Jahres
1	2	3	4	5	6
1	7000.—	280.—	7.—	313.—	6687.—
2	6687.—	267.50	7.—	325.50	6361.50
3	6361.50	254.50	7.—	338.50	6023.—
4	6023.—	241.—	7.—	352.—	5671.—
5	5671.—	226.90	7.—	366.10	5304.90
6	5304.90	212.20	7.—	380.80	4924.10
7	4924.10	197.—	7.—	396.—	4528.10
8	4528.10	181.20	7.—	411.80	4116.30
9	4116.30	164.70	7.—	428.30	3688.—
10	3688.—	147.60	7.—	445.40	3242.60
11	3242.60	129.70	7.—	463.30	2779.30
12	2779.30	111.20	7.—	481.80	2297.50
13	2297.50	91.90	7.—	501.10	1796.40
14	1794.40	71.90	7.—	521.10	1275.30
15	1275.30	51.10	7.—	541.90	733.40
16	733.40	29.40	7.—	563.60	169.80
17	169.80	2.30	2.90	169.80	—

Die Jahresleistung beträgt also 16 Jahre lang je RM. 600.— = 6% aus RM. 10000.— sie setzt sich zusammen aus den Beträgen der Spalten 3, 4, und 5. Im 17. Jahr sind für 4 Monate noch 175.— RM. = (169.80 + 2.30 + 2.90) zu zahlen.

217) Siehe Seite 75.

217a) Tarif K. Prospekt d. G. d. F. Nr. K 841210. 1928.

Tilgungsplan nach Tarif L.

Der Bausparer, dem auf Grund einer Bausparverpflichtung nach Tarif L ein Darlehen gewährt wird, hat während der Tilgungszeit jährlich 7% = (5% Hypothekenzins + 1% Verwaltungskosten; der Rest dient zur Tilgung des Darlehens) auf das ursprüngliche Darlehen zu zahlen. Im vorliegenden Falle beträgt das Darlehen 10000 RM.

Jahr	Darlehen am Anfang des Jahres	Darlehenszins b. Ende des Jahres	1% Verwaltungskosten	Tilgung	Darlehen Ende des Jahres
1	2	3	4	5	6
1	10000.—	500.—	10.—	190.—	9810.—
2	9810.—	490.50	10.—	199.50	9610.50
3	9610.—	480.60	10.—	209.40	9401.10
4	9401.10	470.10	10.—	219.90	9181.20
5	9181.20	459.10	10.—	230.90	8950.30
6	8950.30	447.60	10.—	242.40	8707.90
7	8707.90	435.40	10.—	254.60	8453.30
8	8453.30	422.70	10.—	267.30	8186.—
9	8186.—	409.30	10.—	280.70	7905.30
10	7905.30	395.30	10.—	294.70	7610.60
11	7610.60	350.60	10.—	309.40	7301.20
12	7301.20	365.10	10.—	324.90	6976.30
13	6976.30	348.90	10.—	341.10	6635.20
14	6635.20	331.80	10.—	358.20	6277.—
15	6277.—	313.90	10.—	376.10	5900.90
16	5900.90	295.10	10.—	394.90	5506.—
17	5506.—	275.30	10.—	414.70	5091.30
18	5091.30	254.60	10.—	435.40	4655.90
19	4655.90	232.80	10.—	457.20	4198.70
20	4198.70	210.—	10.—	480.—	3718.70
21	3718.70	186.—	10.—	504.—	3214.70
22	3214.70	100.80	10.—	529.20	2685.50
23	2685.50	134.30	10.—	555.70	2129.80
24	2129.80	106.50	10.—	583.50	1546.30
25	1546.30	77.40	10.—	612.60	933.70
26	933.70	46.70	10.—	643.30	290 40
27	290.40	6.20	4.50	290.40	—

3. Bisherige Ergebnisse:

Baugeldzuteilungen der G. d. F. vom Jan. 1925 bis 3. Mai 1928[218]).

Im Jahre 1925 wurden ausbezahlt:

am 15. Jan.	= 3	Bausparverträge	mit RM.	34000
„ 1. März	= 5	„	„ „	78000
„ 20. Mai	= 11	„	„ „	191200
„ 20. Juni	= 12	„	„ „	164200
„ 29. Juli	= 26	„	„ „	479400
„ 26. Sept.	= 25	„	„ „	392000
„ 2. Dez.	= 61	„	„ „	1048500
zusammen	143	Bausparverträge	mit RM.	2387400

im Jahre 1926:

am 16. Febr.	= 56	Bausparverträge	mit RM.	1030000
„ 29. März	= 66	„	„ „	1108600
„ 30. April	= 60	„	„ „	1005800
„ 3. Juni	= 61	„	„ „	1179600
„ 15. Juli	= 112	„	„ „	1658200
„ 15. Sept.	= 109	„	„ „	2141600
„ 30. Nov.	= 132	„	„ „	2232900
zusammen	596	Bausparverträge	mit RM.	10356700

im Jahre 1927:

am 15. Febr.	= 234	Bausparverträge	mit RM.	3747300
„ 29. März	= 209	„	„ „	3418500
„ 3. Mai	= 181	„	„ „	3071200
„ 26. Juli	= 271	„	„ „	4138820
„ 21. Sept.	= 273	„	„ „	4373600
„ 3. Dez.	= 366	„	„ „	5122900
zusammen	1534	Bausparverträge	mit RM.	23872900

im Jahre 1928 wurden zugeteilt:

„ 20. Febr.	= 381	Bausparverträge	mit RM.	6253900
„ 3. Mai	= 471	„	„ „	7211500
zusammen	852	Bausparverträge	mit RM.	13465400

218) Flugblatt der G. d. F. „Baugeld Zuteilungen“ Wüstenrot 4. Mai 1928.

Die Baugeldzuteilung am 13. Dezember 1928 hat weitere 9,3 Millionen Mark Bausparsummen für 658 Bausparer gebracht. Die G. d. F. hat also innerhalb von 4 Jahren insgesamt rund 80 Millionen Mark Baugeld zur Verfügung gestellt. Diese Zahlen beweisen, daß die G. d. F. das Vertrauen, das ihr die 40000 Bausparer, entgegengebracht haben, gerechtfertigt hat[219]).

Interessant ist nebenbei noch die Berufsgliederung der Bausparer der G. d. F. Der Hauptteil, ca. 25% entfällt auf Handwerker und Geschäftsleute, fast ebensoviel auf Beamte, etwa 40% auf Arbeiter und etwas über 10% auf Angestellte[220]).

Nach der Bilanz von 1927 stellte sich das geschäftliche Ergebnis der G. d. F. auf 2,31 Millionen Rohertrag, davon 1,32 Millionen für Zinsen; andererseits erforderten Einlagezinsen 0,71 Millionen, Verwaltungskosten (bei rund 120 Angestellten) 0,60 Millionen und Abschreibungen 0,21 Mitlionen. Für Werbekosten wurden 0,43 Millionen verausgabt. Als Ueberschuß verblieben 353129 Mark, zum Vortrag. Die Betriebsanlagen sind mit 0,67 Millionen Mark aufgeführt[221]).

4. Die Kritik der G. d. F.

Es ist schwer, eine sachliche Kritik an einer Idee zu üben, die theoretisch zwar nach bestimmten Annahmen ausgeklügelt ist, die jedoch in der Praxis insofern nicht ihre Güte bewiesen hat, als sie noch keine Zeiten ungünstiger Konjuktur durchzumachen brauchte. Im Laufe der kurzen Lebenszeit der Gemeinschaft

219) Mein Eigenheim Monatschrift d. G. d. F. Nr. 12. 1928.
220) Stuttgarter Taglatt vom 5. Juli 1928.
221) Broschüre: Jeder Familie ein Eigenheim. Verlag G. d. F. Wüstenrot 1928.

der Freunde, die ihr bereits große Aenderungen auch in ihrer juristischen Struktur brachte, ist sie schon vielen Anfeindungen ausgesetzt gewesen, besonders von Seiten kommunaler Kreditinstitute oder Organisationen, die ähnliche Zwecke verfolgen[222]). Ein einwandfreies Lob der Leistungen der G. d. F. wurde nur von denjenigen vorgebracht, die ihren Vorteil aus ihren Einrichtungen gezogen haben. Inwieweit die negative Kritik objektiv ist, läßt sich zur Zeit schwer sagen, und es ist nicht ausgeschlossen, daß der Konkurrenzneid die Triebkraft vieler Anfeindungen gewesen ist. Den Hauptangriffspunkt hat bis jetzt jedenfalls die scheinbare Planlosigkeit und der angebliche Mangel solider mathematischer Berechnungen mit denen die eingehenden Mittel den einzelnen Bausparern zugeteilt wurden, gegeben[222a]). Die Tatsache, daß der Eine auf Kosten des Anderen lebt, daß sozusagen die Gegenwart auf Kosten der Zukunft finanziert wird, ist der Angelpunkt jeder Kritik[223]). Der Grund weswegen viele Sachverständige das Werk der G. d. F. als eine Art Glückspiel bezeichneten, liegt darin, daß es der G. d. F. bis jetzt noch nicht gelungen ist, an Hand genauer Berechnungen nachzuweisen, wie lange ein Bausparer im ungünstigsten Fall warten muß bis er zum Zuge kommt[224]). Mit Recht fordern

222) Kruschwitz, A.: Sind die neuen Bauspargründdungen eine Gefahr für die Baugenossenschaftsbewegung. (Zeitschr. für Wohnungsw.) Heft 12. 1927. — Deutsche Sparkassenzeitung 1927. Nr. 133 u. 134.

222a) Gerland, M.: Entwicklung und Bedeutung der Bausparkassen. Deutsches Handwerksblatt, Nr. 22, 1929, S. 399.

223) Weiß, R.: (Zeitschr. f. Wohnungsw.) a. a. O. Bd. 26. Heft 2. 1928.

224) Overbeck, L.: Die Schädigung d. Handwerks durch Siedlungsgemeinschaften. (Deutsches Handwerksblatt Heft 7. 1929, S. 126 ff.

sie kaufmännisches Abwägen, neben streng mathematischem Rechnen.

Wir glauben, daß die Höchstwartezeit aus dem Grunde nicht von der G. d. F. festgesetzt werden konnte, weil die Fehlerquellen und die Verlustmöglichkeiten nicht einkalkuliert sind. Solche bestehen:

a) im Nichteingange der Zahlungen wartender Bausparer,
b) in Kündigungen,
c) im Nichteingang von Abzahlungen der Eigenheimer.

Alle möglichen Argumente wurden für die Unvorteilhaftigkeit und Unsicherheit der Einrichtungen der G. d. F. vorgebracht. Besonders wurde immer wieder die Frage aufgeworfen: Was soll mit jenen Bausparern geschehen die noch kein Eigenheim besitzen, wenn der bis jetzt noch unverminderte Zustrom der Bausparer versiegt?[225]). Als Antwort hat die G. d. F. auf die Sicherheiten verwiesen, die sie in den ausbedungenen Hypotheken besitzt und in deren möglicher Realisation im Falle finanzieller Schwierigkeiten. Sie glaubt an die aushelfende Wirkung der regelmäßig zu leistenden Amortisationen, an die Sieghaftigkeit des Spartriebs der ein Eigenheim Begehrenden[225a]).

Bis jetzt ist es der G.d.F. noch nicht gelungen in mathematisch einwandfreier Weise darzutun, daß ihre sämtlichen Versprechungen gehalten werden können. Allerdings hat sie mit Hilfe begabter Mitarbeiter die Anfeindungen zu widerlegen versucht und auch erreicht, daß in der letzten Zeit diejenigen zum Teil

225) Weiß, P.: Ueber kollektive Bausparkassen. (Zeitschrift f. Wohnungsw. Bd. 26, Heft 2, 1928, S. 39.

225a) Der Weg zum Eigenheim. Broschüre der G. d. F. Wüstenrot 1928.

verstummt sind, die am meisten gegen sie angekämpft haben.

Jedenfalls hat die G. d. F. bis jetzt große Erfolge zu verzeichnen. Ihre Anhängerschaft wächst von Monat zu Monat in starkem Maße und mit ihr die Leistungen der G. d. F., die unter ca. 50000 Bausparern bei einem Gesamtbausparkapital von rund 347,6 Millionen Mark bereits 5000 Bausparern die Finanzierung eines Eigenheims ermöglichten[226]).

Diese Anfangserfolge zeigen zum mindesten, wenn sie auch kein Beweis sind, daß die G. d. F. in der Lage ist, die Wünsche derjenigen zu erfüllen, die ein Eigenheim besitzen wollen. Auf Grund der bisherigen nur wenige Jahre umfassenden Erfahrungen aber eine generell gültige Prognose stellen zu wollen, wäre verkehrt. Die Möglichkeit der erfolgreichen Weiterarbeit der G. d. F. hängt viel zu sehr von der allgemeinen volkswirtschaftlichen Lage Deutschlands, besonders vom Kapitalmarkt, von der privaten Kapitalbildung und von der Möglichkeit der Finanzierung des Wohnungbaues mit staatlichen Mitteln ab, und genau so wenig, wie zur Zeit über alle diese schwebenden Fragen eine zutreffende Voraussage möglich ist, können wir uns über die zukünftigen Aussichten der G. d. F. und über die Möglichkeit der Durchführbarkeit ihrer Idee in Zeiten vorherrschender Wohnungsnot ein abschließendes Urteil erlauben.

2. Abschnitt: Die deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft e. G. m. b. H. in Darmstadt.

1. Entwicklung.

Mit der deutschen Bau- und Siedlungsgemeinschaft e. G. m. b. H. in Darmstadt kommen wir zu einer

226) Allmers, G.: Neue Zahlen über die G. d. F. (Rheinische Blätter für Wohnungswesen, 24. Jahrg. Heft 11. 1929.

Wohnungsbaugenossenschaft, die die Verwirklichung einer bereits Jahrtausende alten Idee bringt, nämlich die Beschaffung zinslosen Geldes für bestimmte Zwecke, in diesem Fall für die Beschaffung von Eigenheimen[227]). Die Idee der Befreiung der Wirtschaft von der Zinsknechtschaft ist schon so alt, wie die Sozialreform überhaupt und besonders das Christentum hat in seinen Anfängen theoretisch wie praktisch an deren Durchführung gearbeitet. Es darf somit nicht Wunder nehmen, wenn besonders die D.B.S. sich mit dem Nimbus religiöser, sozialreformatorischer Ideen umgibt und ihre Propaganda darauf großenteils aufbaut[228]). Die D.B.S., wie sie sich heute der Wirtschaft einfügt, ist ein Werk des Architekten Ludwig Heilmann in Darmstadt[229]). Sie wurde im April 1925 von ihm unter bescheidenen Verhältnissen gegründet und hat sich in der kurzen Zeit ihres Bestehens zu einem beachtenswerten Unternehmen innerhalb der privaten deutschen Eigenheimbauspargesellschaften emporgearbeitet. Der Grund hiefür liegt in der für die wohnungssuchenden Massen neuen und zugkräftigen Idee, bei der Kapitalsammlung, Verteilung und Rückzahlung auf die Zinsgebarung zu verzichten. Die Mitglieder bringen im Selbsthilfeverfahren ihr gemeinsames Kapital auf, das restlos zur Erstellung von Eigenheimen verwendet werden soll. Die Darlehensvergebung erfolgt zwangsmäßig und automatisch in der Reihenfolge an die Mitglieder, welche regelmäßig die in den Satzungen und Darlehensbedingungen beschlossenen Grundlagen erfüllt haben. Jeder kann dabei bauen, wo er will.

227) „Bauen und Siedeln mit zinsfreiem Geld". Verlag D.B.S. Darmstadt 1928.

228) v. Gruner, J.: Westfälisches (Wohnungsbl.; 18. Jahrg. Heft 2. 1928.

229) Heilmann, Ludw.: Architekt. „Durch Arbeit aus Not, zu Wohnung und Brot." Verlag D.B.S. Darmstadt.

Während in der ersten Zeit der Gründung nur 9 Mitglieder vorhanden waren[230]), erfreute sich in der Folgezeit die D.B.S. jedoch eines großen Zulaufes. Innerhalb dreier Jahre, nämlich bis zum April 1928, ist die Mitgliederzahl auf 45000 Bausparer[231]) angewachsen und es dürfte damit zu rechnen sein, daß in Zukunft die Beitrittserklärungen weiter zunehmen, besonders deswegen, weil das Versprechen zinsloser Darlehen gerade heute in der Zeit hoher Zinssätze eine große Werbekraft in den minderbemittelten Volkskreisen ausübt.

2. Die Organisation der D.B.S.

a) Die rechtliche Form der D.B.S.

Die D.B.S. hat sich, die Form einer Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht gegeben, im Rahmen des Reichsgesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften[232]). Die Mitgliedschaft entsteht durch Eintragung in die gerichtliche Mitgliederliste auf Grund der Einreichung einer unbedingten Beitrittserklärung. Die Rechte und Pflichten der Mitglieder richten sich im Allgemeinen nach den Vorschriften dieses Reichsgesetzes. So hat jedes Mitglied das Recht, in der Mitgliederversammlung zu erscheinen und an den Beratungen teilzunehmen, die Einrichtungen der Genossenschaft nach Maßgabe der darüber getroffenen Bestimmungen zu benützen, usw. Die Pflichten der Mitglieder bestehen unter Anderem in der Uebernahme der Haftung für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft bis zum Betrage von je 100 Mark für den erworbenen Geschäftsanteil, in dem Erwerb eines oder mehrerer Geschäftsanteile bis zur

230) Rheinische Lehrerzeitung. Nr. 18. 1928.

231) Das Bauen und Siedeln mit zinsfreiem Geld. D.B.S. Darmstadt 1928.

232) Gesellschaftsvertrag der D.B.S. Berlin.

Höchstzahl von 100, in der Bezahlung der Ortsgruppenbeiträge und in dem regelmäßigen Bezug des Nachrichtenblattes der Genossenschaft.

Die Organe der D.B.S. bestehen aus dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung. Die geschäftsführenden, besoldeten Vorstandsmitglieder sind der Genossenschaft für sorgfältige Ausführung der ihnen übertragenen Geschäfte und für die sichere Aufbewahrung und Verwendung der Gelder verantwortlich[233]).

Der jeweils auf 3 Jahre von der Generalversammlung zu wählende Aufsichtsrat besteht aus mindestens 9 Mitgliedern, die ihre Funktion ehrenamtlich auszuüben haben. Die Pflichten des Aufsichtsrates ergeben sich im allgemeinen aus dem § 38 des Genossenschaftsgesetzes. Die Hauptaufgabe des Aufsichtsrats besteht in der Ueberwachung des Vorstandes bei seiner Geschäftsführung. Zu diesem Zwecke hat er sich von dem Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft auf dem Laufenden zu halten, den Stand der Genossenschaftskasse und die Jahresbilanz zu prüfen, außerordentliche Generalversammlungen zu berufen, Beschlüsse zu fassen über die Anlage des Genossenschaftsvermögens, Kommissionen für besondere Zwecke einzusetzen usw.

Die ordentliche Generalversammlung ist vom Vorstand einzuberufen und findet jährlich spätestens 6 Monate nach Geschäftschluß statt. Jedes Mitglied hat darin eine Stimme. Sofern die Zahl der Mitglieder 3000 übersteigt, sind gemäß § 43a des Genossenschaftsgesetzes in die Generalversammlung sog. „Vertreter", die Mitglieder sein müssen, zu entsenden und in diesem Falle heißt die Generalversammlung Vertreterversammlung. Der Beschlußfas-

233) Satzungen der D.B.S. vom 27. Juni 1927.

sung dieser Versammlungen unterliegen alle Gegenstände, deren Entscheidung nicht dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat übertragen ist, also die Genehmigung der Darlehensbedingungen, die Festsetzung der Leistungen zu den Verwaltungskosten, die Auflösung und die Liquidation usw.

Die übrigen rechtlichen Grundlagen ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz[234]). Die D.B.S. ist der jetzigen Konstitution des Deutschen Reiches entsprechend, förderalistisch aufgebaut. Das Reichsgebiet ist zum Zwecke einer planmäßigen Bearbeitung in Landesverbände aufgeteilt, deren Begrenzung mit den politischen Grenzen zusammenfällt. Jeder Landesverband hat die Aufgabe, seine eigenen Belange nach der Satzung und den Geschäftsbedingungen der D.B.S. zu fördern. Die Landesverbände sind weiterhin untergeteilt in Bezirke, Kreise, Ortsgruppen und Einzelmitglieder. Eine Ortsgruppe soll errichtet werden, sobald mindestens 10 Einzelmitglieder an einem Orte vorhanden sind[235]).

b) Das Geschäftsverfahren der D.B.S.

Die Betriebsmittel der Genossenschaft werden aus dem Eintrittsgeld, dem Geschäftsanteil, den Leistungen der Mitglieder zu den Verwaltungskosten und den Rückzahlungen aus Darlehen und sonstigen Zuwendungen beschafft[236]). Die Höhe des Eintrittsgeldes unterliegt dabei den Festsetzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Der Betrag bis zu dem sich die einzelnen Mitglieder beteiligen können, wird auf 20 Mark bestimmt und „Geschäftsanteil" genannt. Abgesehen von dem Ausnahmefall der Zahlungen

234) Gesetz über Erwerbs- u. Wirtschaftsgenossenschaften vom 20. Mai 1898.

235) Nachrichtenblatt der D.B.S. Nr. 4. 1928.

236) Vertragsbedingungen der D.B.S. 1928.

des Geschäftsanteils in Monatsraten zu 5 Mark, wird jedes Mitglied nach Möglichkeit verpflichtet, den Geschäftsanteil sofort bar zu entrichten. Die Einzahlungspflicht entsteht mit der Eintragung in die Liste der Genossen beim Registergericht. Die Leistungen zu den Verwaltungskosten unterliegen der Beschlußfassung der Mitgliederversammlung. Mitglieder, die den Betrag des Eintrittsgeldes und des Geschäftsanteils entrichtet haben, erwerben die Anwartschaft auf Zuteilung eines zinsfreien Darlehens dadurch, daß sie einen Betrag als Hausanteil einzahlen, der je nach der Höhe des beanspruchten Darlehens gestaffelt ist. Der Hausanteil ist eine einmalige Zahlung, die sofort geleistet werden soll, die jedoch von wirtschaftlich schwachen Mitgliedern auf Antrag auch in Raten entrichtet werden kann; des weiteren hat jedes Mitglied nach Zahlung des Hausanteils monatlich eine Spareinlege als Weiterzahlung zu bringen, die ebenfalls nach der Höhe des beantragten Darlehens abgestuft ist. Diese Weiterzahlungen sind bis zum Bezug des Eigenheimes zu leisten. Hausanteil und monatliche Weiterzahlung sind Pflichtleistungen der Darlehensanwärter, nach deren Pünktlichkeit sich die Reihenfolge bei der Darlehenszuteilung regelt. Die Höhe der Einzahlungssätze für Hausanteil und Weiterzahlung geht aus den Spartarifen A und B hervor, die auf Seite 93/94 beigefügt sind[237]). Die Einzahlungen auf Hausanteil und die Weiterzahlungen bleiben Eigentum des Bausparers und werden nach Zuteilung des Darlehens als Abtragung auf die Darlehensschuld verrechnet. Vorbedingung für die Anwartschaft auf ein zinsfreies Darlehen ist weiter eine noch mindestens fünfmonatliche Mitgliedschaft. Die eingehenden Gelder werden durch die D.B.S. dem Els-

237) Allgemeine Bedingungen der D.B.S. 1928.

flether Bankverein in Elsfleth (Hessen) zur Verwaltung übergeben. Zur Deckung ihrer Verwaltungskosten erhebt nun die D.B.S. von jedem Darlehensanwärter einen einmaligen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 10% des Darlehensbetrages[238]). Die Verwaltungskosten werden nur berechnet auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem bewilligten Darlehen, abzüglich der bereits eingezahlten Spareinlagen (Hausanteil, Weiterzahlung). Der Sicherheit halber wird der Verwaltungskostenbeitrag bei der Sparverpflichtung zur Summe des gewünschten Darlehens hinzugezählt, die dann gemäß den Rückzahlungsbedingungen abzuzahlen ist.

Um die Gleichberechtigung aller Darlehensanwärter zu wahren, hat die D.B.S. allgemeine Richtlinien für die Darlehenszuteilung herausgebracht[239]). So wird von der Zentralverwaltung in Darmstsdt zunächst ein Stichtag bekanntgegeben, der für die Feststellung der Darlehensanwärter maßgebend ist. Alle Bausparer, die bis zu dem Stichtag mit ihren Einzahlungen die Pflichtleistung der Darlehensanwärter erreicht haben, nehmen an der Verteilung teil. Dabei sind an der Darlehensvergebung alle Anwärter im gesamten Reichsgebiet beteiligt. Ist der Stichtag festgesetzt, dann wird von der Zentralverwaltung die Anzahl der auf die gesamte Genossenschaft entfallenden Darlehen bestimmt. Die ebenfalls zu bestimmende Zahl der Hausanwärter gibt weiterhin an, wie viele Genossenschaftsmitglieder zum Empfang eines Darlehens berechtigt sind. Die Division der Hausanwärterzahl durch die Zahl der zur Verfügung stehenden Darlehen ergibt die Schlüsselzahl, die für

238) Ebenda.

239) „Das Problem der gerechten Darlehenszuteilung." D.B.S. Darmstadt 1928. D. 1. 28.

die Zuweisung der Darlehen an die in Frage kommenden Genossen maßgebend ist. Jeder Landesverband erhält nun so viele Darlehen zugestellt, als seine Hausanwärterzahl die Schlüsselzahl erreicht. Hat z. B. ein Landesverband 250 Hausanwärter, so entfallen bei der Schlüsselzahl 25 an ihn 10 Darlehen für Eigenheime. Die Landesverbände regeln die Verteilung an ihre Bezirke in derselben Art, und die Bezirke nehmen im Einverständnis mit ihren Kreisvorständen die Zuteilung an die Darlehensberechtigten vor. Darlehensempfänger ist dasjenige Mitglied der Ortsgruppe oder Zuteilungsgruppe der Einzelmitglieder, welches die höchste Kennziffer hat. Die Berechnung der Kennziffer geht so vor sich, daß für sofortige Volleinzahlung des Hausanteils die Kennziffer 1,0 gewährt wird. Jede weitere monatliche Weiterzahlung wird mit der Kennziffer 1,1 gewertet bei pünktlicher Zahlung. Wird sie verspätet oder als Nachzahlung geleistet, so wird sie mit der Kennziffer 1,0 gewertet. Die Kennziffer erhöht sich also mit jeder Weiterzahlung um eine Nummer[240]).

Die zugeteilte Darlehenssumme wird nicht, wie man annehmen sollte, an den Bausparer ausbezahlt, sondern nach Maßgabe des Baufortschritts an die Lieferanten auf Anweisung des Darlehensempfängers, dabei kürzt die D.B.S. von allen Rechnungsbeträgen für Barzahlung innerhalb 30 Tagen die handelsüblichen 2% Kassenskonto und eröffnet sich dadurch eine weitere Einnahmequelle. Daß die Darlehen mit erststelligen Hypotheken auf wertbeständiger Grundlage sichergestellt werden müssen, braucht nicht weiter angeführt zu werden[241]). Wie bei der G. d. F. sind auch hier bei der D.B.S. die Darlehen unkündbar,

240) Nachrichtenblatt der D.B.S. Nr. 21. 1928.
241) Nachrichtenblatt der D.B.S. Nr. 12. 1928.

solange der Darlehensempfänger Mitglied ist und die Vertragsverpflichtungen erfüllt.

Die Rückzahlungspflicht beginnt mit dem Monat, der auf den Einzug in das beliehene Eigenheim folgt. Von diesem Zeitpunkte ab ist der Darlehensempfänger vertraglich zur Rückzahlung des Darlehens in monatlichen Raten verpflichtet, die aus den angeführten Tarifen A und B hervorgehen[242]). Die Rückzahlungsbeträge und die vorher geleisteten Spareinlagen werden dann zunächst zur Abtragung des Verwaltungskostenbeitrags und in zweiter Linie erst zur Tilgung verwendet.

Eigenartigerweise wird aber die Rückzahlungsrate nur mit Zweidrittel zur Abzahlung der Schuld aus dem Darlehensbetrage verrechnet, während ein Drittel der Monatsrate als zinsfreie Spareinlage verbucht wird. Diese Spareinlagen bleiben dabei solange unkündbar, bis die vollständige Tilgung der Forderung aus dem Darlehensvertrage erfolgt ist. Erst nach diesem Zeitpunkt steht die zinslose Spareinlage wieder zur freien Verfügung des Darlehensempfängers. Gelingt die Tilgung des Darlehens zu einem früheren Zeitpunkt als vertraglich vereinbart war, so ist die zinslose Spareinlage doch erst nach Ablauf der planmäßigen Amortisationsdauer fällig und rückzahlbar. Sind dann sämtliche im Darlehensvertrage festgesetzte Forderungen der D.B.S. dem Darlehensempfänger gegenüber erfüllt, so bewilligt die D.B.S. die Löschung der auf dem Eigenheim grundbuchamtlich eingetragenen Hypothek und des Vorkaufsrechts, sodaß der Darlehensempfänger von diesem Zeitpunkt an unbeschränkter Eigentümer seines Besitztums ist[243]).

242) Siehe Seite 93 u. 94.

243) Allgemeine Bedingungen d. D.B.S.

Spartarife der D.B.S.

Tarif A in Verbindung mit d. Mehrleistertarif[244]).

Pflichtleistungen des Darlehens-Anwärter und -Empfänger.

(Allgemein gültig ab 1. April 1928).

Gruppe	Darlehenssumme	Hausanteil		Weiterzahlung monatlich		Rückzahlung monatlich		Verrechnung d. Rückzahlung als Amortisation	Verrechnung d. Rückzahlung als Spareinlage	Das Darlehen d. letzt. Anwärters ist i. ungünstig. Fall gezahlt in Jahren
	RM	RM	%	RM	‰	RM	‰	2/3	1/3	
	bis							RM	RM	
A.	5000	200	4	7	1,4	25	5,0	16	9	$27^{3}/_{4}$
B.	8000	250	3	10	1,2	30	3,7	20	10	$35^{1}/_{4}$
C.	10000	300	3	11	1,1	40	4,0	26	14	$35^{1}/_{2}$
D.	11000	350	3	12	1,1	45	4,1	30	15	35
E.	12000	400	$3^{1}/_{4}$	13	1,1	50	4,1	33	17	$34^{1}/_{2}$
F.	13000	450	$3^{1}/_{2}$	14	1,1	55	4,2	36	19	$34^{1}/_{2}$
G.	14000	500	$3^{1}/_{2}$	16	1,1	60	4,3	40	20	33
H.	15000	600	4	20	1,3	70	4,6	46	24	$29^{1}/_{2}$
I.	16000	700	$4^{1}/_{4}$	23	1,4	75	4,7	50	25	$28^{1}/_{2}$
K.	17000	800	$4^{3}/_{4}$	25	1,5	80	4,7	53	27	28
L.	18000	1000	$5^{1}/_{2}$	30	1,6	90	5,0	60	30	$25^{1}/_{3}$
M.	19000	1200	$6^{1}/_{4}$	35	1,8	100	5,2	66	34	$23^{1}/_{3}$
N.	20000	1400	7	40	2,0	110	5,5	73	37	22
O.	21000	1600	$7^{1}/_{2}$	45	2,1	120	5,7	80	40	$20^{1}/_{2}$
P.	22000	1800	8	50	2,3	130	5,9	86	44	$19^{1}/_{2}$
Q.	23000	2100	9	55	2,4	140	6,0	93	47	$18^{1}/_{2}$
R.	24000	2400	10	60	2,5	150	6,2	100	50	$17^{2}/_{2}$

Anmerkung! Die in den sämtlichen Uebersichten angenommene längste Wartezeit ist die theoretisch und mathematisch ungünstigste des sog. „letzten" Anwärters bei Außerachtlassung jeder Mitgliederzunahme und ohne Rücksicht auf jede sonstige Einnahmequelle der Genossenschaft,

244) Bauen u. Siedeln mit zinsfreiem Geld. Verlag D.B.S. Darmstadt 1928. S. 30.

Tarif B

Pflichtleistungen der Darlehens-Anwärter und -Empfänger[244a]).

(Gültig ab 6. Februar 1928).

Gruppe	Darlehenssumme	Hausanteil		Weiterzahlung monatlich		Rückzahlung monatlich		Berechnung der Rückzahlung als Amortisation	Berechnung der Rückzahlung als Spareinlage	Das Darlehen d. lept. Anwärters ist i. ungünstig. Falle gezahlt in Jahren
	ℳ	ℳ	%	ℳ	‰	ℳ	‰	$^2/_3$	$^1/_3$	
	bis							ℳ	ℳ	
1.	5000	250	5	7	$1^1/_2$	28	$5^1/_2$	19	9	$25^2/_3$
2.	6000	300	5	9	$1^1/_2$	33	$5^1/_2$	22	11	25
3.	7000	350	5	11	$1^1/_2$	39	$5^1/_2$	26	13	$24^1/_2$
4.	8000	400	5	12	$1^1/_2$	44	$5^1/_2$	29	15	25
5.	9000	450	5	14	$1^1/_2$	50	$5^1/_2$	33	17	$24^1/_2$
6.	10000	500	5	15	$1^1/_2$	55	$5^1/_2$	36	19	25
7.	11000	600	$5^1/_2$	18	$1^3/_4$	62	$5^5/_4$	41	21	24
8.	12000	700	6	21	$1^3/_4$	70	$5^3/_4$	46	24	$22^3/_4$
9.	13000	850	$6^1/_2$	24	$1^3/_4$	77	$5^3/_4$	51	26	$21^3/_4$
10.	14000	1000	7	28	2	85	6	56	29	$20^1/_2$
11.	15000	1150	$7^1/_2$	34	$2^1/_4$	95	$6^1/_4$	63	32	19
12.	16000	1300	8	40	$2^1/_2$	105	$6^1/_2$	70	35	$17^3/_4$
13.	18000	1800	10	54	3	125	7	83	42	$15^1/_2$
14.	20000	2400	12	70	$3^1/_2$	150	$7^1/_2$	100	50	$13^3/_4$
15.	22000	3100	14	88	4	175	8	116	59	12
16.	24000	3800	16	108	$4^1/_2$	205	$8^1/_2$	136	69	$10^3/_4$
17.	27000	5100	19	135	5	235	9	156	79	$9^3/_4$
18.	30000	6600	22	180	6	300	10	200	100	8

Anmerkung! Die in den sämtlichen Uebersichten angenommene längste Wartezeit ist die theoretisch und mathematisch ungünstigste des sog. „letzten" Anwärters bei Außerachtlassung jeder Mitgliederzunahme und ohne Rücksicht auf jede sonstige Einnahmequelle der Genossenschaft.

244a) Bauen u. Siedeln mit zinsfreiem Geld. a.a.O. S. 31.

Uebersicht der jährl. Darlehenszuteilungen n. Tarif A. [244b])

(Auf je 100 Darlehensanwärter berechnet).

Gruppe . . .	A		B		C		D		E		F	
Darlehens-summe . . RM.	5000.—		8000.—		10 000.—		11 000.—		12 000.—		13 000.—	
Hausanteil RM.	200.—		250.—		300.—		350.—		400.—		450.—	
Weiterzahlung monatlich . . RM.	7.—		10.—		11.—		12.—		13.—		14.—	
Rückzahlung monatlich . . RM.	25.—		30.—		40.—		45.—		50.—		55.—	
Es werden gebaut im:	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.
1. Jahre .	58	58	47	47	44	44	46	46	47	47	48	48
2. „ .	19	77	16	63	14	58	14	60	15	62	15	63
3. „ .	20	97	17	80	16	74	16	76	15	77	15	78
4. „ .	21	118	17	97	15	89	15	91	16	93	16	94
5. „ .	22	140	18	115	17	106	17	108	16	109	16	110
6. „ .	23	163	19	134	17	123	17	125	17	126	17	127
7. „ .	24	187	19	153	17	140	17	142	18	144	18	145
8. „ .	25	212	19	172	18	158	18	160	18	162	18	163
9. „ .	26	238	20	192	19	177	19	179	19	181	19	182
10. „ .	27	265	21	213	19	196	20	199	20	201	20	202
11. „ .	28	293	22	235	20	216	20	219	20	221	20	222
12. „ .	30	323	22	257	21	237	21	240	22	243	21	243
13. „ .	30	353	22	279	21	258	22	262	22	265	22	265
14. „ .	32	358	24	303	23	281	22	284	23	288	23	288
15. „ .	34	419	24	327	23	304	24	308	24	312	24	312
16. „ .	35	454	25	352	23	327	24	332	24	336	24	336
17. „ .	36	490	25	377	25	352	25	357	26	362	26	362
18. „ .	38	528	26	403	25	377	26	383	26	388	27	389
19. „ .	40	568	28	431	27	404	27	410	28	416	27	416
20. „ .	41	609	27	458	27	431	28	438	28	444	29	445
21. „ .	43	652	29	487	28	459	28	466	29	473	29	474
22. „ .	45	697	30	517	29	488	30	496	31	504	31	505
23. „ .	47	744	30	547	31	519	31	527	32	536	32	537
24. „ .	49	793	32	579	31	550	32	559	32	568	33	570
25. „ .	51	844	32	611	32	582	34	593	34	602	35	605
26. „ .	53	897	33	644	34	616	34	627	36	638	35	640
27. „ .	56	953	34	678	34	650	36	663	36	674	38	678
28. „ .	47	1000	34	712	36	686	37	700	38	712	38	716
29. „ .			36	748	37	723	38	738	40	752	40	756
30. „ .			37	785	38	761	39	777	40	792	42	798
31. „ .			39	824	40	801	41	818	43	835	43	841
32. „ .			40	864	41	842	43	861	44	879	44	885
33. „ .			41	905	43	885	44	905	45	924	47	932
34. „ .			42	947	44	929	45	950	47	971	48	980
35. „ .			43	990	45	974	48	998	29	1000	20	1000
36. „ .			10	1000	26	1000	2	1000				

244b) Bauen u. Siedeln mit zinsfreiem Geld. a.a.O. S. 32.

Uebersicht der jährl. Darlehenszuteilungen n. Tarif A. [244c])

(Auf je 100 Darlehensanwärter berechnet).

Gruppe . . .	G		H		I		K		L		M	
Darlehenssumme . . RM.	14 000.—		15 000.—		16 000.—		17 000.—		18 000.—		19 000.—	
Hausanteil RM.	500.—		600.—		700.—		800.—		1000.—		1200.—	
Weiterzahlung monatlich . . RM.	16.—		20.—		23.—		25.—		30.—		35.—	
Rückzahlung monatlich . . RM.	60.—		70.—		75.—		80.—		90.—		100.—	
Es werden gebaut im:	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.
1. Jahre .	50	50	57	57	62	62	66	66	77	77	87	87
2. „ .	16	66	18	75	20	82	20	86	23	100	26	113
3. „ .	16	82	19	94	20	102	21	107	24	124	27	140
4. „ .	17	99	20	114	22	124	22	129	25	149	28	168
5. „ .	17	116	21	135	22	146	23	152	26	175	29	197
6. „ .	18	134	21	156	23	169	23	175	27	202	30	227
7. „ .	19	153	22	178	23	192	25	200	28	230	31	258
8. „ .	20	173	23	201	25	217	25	225	30	260	33	291
9. „ .	20	193	25	226	26	243	25	251	30	290	34	325
10. „ .	21	214	25	251	27	270	28	279	32	322	35	360
11. „ .	22	236	26	277	27	297	28	307	32	354	37	397
12. „ .	22	258	27	304	29	326	30	337	35	389	39	436
13. „ .	24	282	28	332	30	356	31	368	35	424	40	476
14. „ .	24	306	30	362	31	387	32	400	37	461	41	517
15. „ .	25	331	30	392	33	420	33	433	39	500	44	561
16. „ .	27	358	32	424	33	453	34	467	40	540	45	606
17. „ .	27	385	33	457	35	488	36	503	41	581	47	653
18. „ .	29	414	34	491	36	524	37	540	43	624	49	702
19. „ .	29	443	36	527	38	562	39	579	45	669	51	753
20. „ .	30	473	37	564	39	601	40	619	47	716	53	806
21. „ .	32	505	38	602	41	642	42	661	46	765	55	861
22. „ .	33	538	41	643	42	684	43	704	50	815	57	918
23. „ .	34	572	41	684	44	728	45	749	53	868	60	978
24. „ .	35	607	44	728	46	774	47	796	55	923	22	1000
25. „ .	37	744	45	773	47	821	48	844	57	980		
26. „ .	38	682	47	820	49	870	51	895	20	1000		
27. „ .	41	723	48	868	52	922	52	947				
28. „ .	40	763	51	919	53	975	53	1000				
29. „ .	43	806	53	972	25	1000						
30. „ .	44	850	28	1000								
31. „ .	46	896										
32. „ .	47	943										
33. „ .	50	993										
34. „ .	7	1000										

244c) Bauen u. Siedeln mit zinsfreiem Geld. a.a.O. S. 33.

Uebersicht der jährl. Darlehenszuteilungen nach Tarif A.

(Auf je 100 Darlehensanwärter berechnet). (Fortsetzung)

Gruppe	N		O		P		Q		R	
Darlehenssumme RM.	20 000.—		21 000.—		22 000 —		23 000.—		24 000.—	
Hausanteil RM.	1400.—		1600.—		1800.—		2100.—		2400.—	
Weiterzahlung monatl. RM.	40.—		45.—		50.—		55.—		60.—	
Rückzahlung monatl. RM.	110.—		120.—		130.—		140.—		150.—	
Es werden gebaut im:	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.
1. Jahre	96	96	105	105	112	112	124	124	134	134
2. „	28	124	30	135	32	144	34	158	36	170
3. „	30	154	31	166	34	178	35	193	38	208
4. „	30	184	33	199	35	213	37	230	39	247
5. „	32	216	34	233	36	249	38	268	41	288
6. „	33	249	36	269	39	288	40	308	43	231
7. „	34	283	38	307	39	327	43	351	45	376
8. „	36	319	39	346	42	369	44	395	47	423
9. „	38	337	40	386	43	412	46	441	49	472
10. „	39	396	43	429	46	458	49	490	51	523
11. „	40	436	44	473	47	505	50	540	54	577
12. „	43	479	46	519	49	554	53	593	56	635
13. „	44	523	48	567	52	606	55	648	58	691
14. „	46	569	50	617	53	659	57	705	61	752
15. „	48	617	53	670	56	715	60	765	64	816
16. „	49	666	54	724	59	774	63	828	67	883
17. „	52	718	57	781	61	835	65	893	70	953
18. „	55	773	59	840	64	899	68	961	47	1000
19. „	56	829	62	902	66	965	39	1000		
20. „	59	888	64	966	35	1000				
21. „	61	949	34	1000						
22. „	51	1000								

Uebersicht der jährl. Darlehenszuteilungen n. Tarif B. [244d])

(Auf je 100 Darlehensanwärter berechnet).

Gruppe . . .	1		2		3		4		5		6	
Darlehenssumme . . RM.	5 000.—		6 000.—		7 000.—		8 000.—		9 000.—		10 000.—	
Hausanteil RM.	250.—		300.—		350.—		400.—		450.—		500.—	
Weiterzahlung monatlich . . RM.	7.—		9.—		11.—		12.—		14.—		15.—	
Rückzahlung monatlich . . RM.	28.—		33.—		39.—		44.—		50.—		35.—	
Es werden gebaut im:	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.
1. Jahre .	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
2. „ .	2	8	2	9	2	9	2	9	2	9	2	9
3. „ .	2	10	2	11	2	11	2	11	2	11	2	11
4. „ .	3	13	2	13	3	14	2	13	3	14	2	13
5. „ .	2	15	3	16	2	16	3	16	2	16	3	16
6. „ .	2	17	2	18	3	19	2	18	3	19	2	18
7. „ .	3	20	3	21	3	22	3	21	3	22	3	21
8. „ .	3	23	3	24	3	25	3	24	3	25	3	24
9. „ .	2	25	3	27	3	28	3	27	3	28	3	27
10. „ .	3	28	3	30	3	31	3	30	3	31	3	30
11. „ .	3	31	3	33	3	34	3	33	3	34	3	33
12. „ .	4	35	3	36	4	38	3	36	4	38	3	36
13. „ .	3	38	4	40	3	41	4	40	3	41	4	40
14. „ .	4	42	4	44	4	45	4	44	4	45	4	44
15. „ .	3	45	4	48	4	49	4	48	4	49	4	48
16. „ .	4	49	4	52	5	54	4	52	5	54	4	52
17. „ .	5	54	4	56	4	58	4	56	4	58	4	56
18. „ .	4	58	4	60	5	63	4	60	5	63	4	60
19. „ .	5	63	5	65	5	68	5	65	5	68	5	65
20. „ .	4	67	5	70	5	73	5	70	5	73	5	70
21. „ .	5	72	5	75	5	78	5	75	5	78	5	75
22. „ .	6	78	5	80	6	84	5	80	6	84	5	80
23. „ .	5	83	6	86	6	90	6	86	6	90	6	86
24. „ .	6	89	6	92	6	96	6	92	6	96	6	92
25. „ .	6	95	6	98	4	100	6	98	4	100	6	98
26. „ .	5	100	2	100			2	100			2	100

244d) Bauen u. Siedeln mit zinsfreiem Geld. a.a.O. S. 34.

Uebersicht der jährl. Darlehenszuteilungen nach Tarif B.

(Auf je 100 Darlehensanwärter berechnet). (Fortsetzung)

Gruppe . . .	7		8		9		10		11		12	
Darlehenssumme . . RM.	11 000.—		12 000.—		13 000.—		14 000.—		15 000.—		16 000.—	
Hausanteil RM.	600.—		700.—		850.—		1000.—		1150.—		1300.—	
Weiterzahlung monatlich . . RM.	18.—		21.—		24.—		28.—		34.—		40.—	
Rückzahlung monatlich . . RM.	62.—		70.—		77.—		85.—		95.—		105.—	
Es werden gebaut im:	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.
1. Jahre .	7	7	8	8	9	9	9	9	10	10	11	11
2. „ .	2	9	2	10	2	11	3	12	3	13	4	15
3. „ .	3	12	3	13	3	14	3	15	4	17	3	18
4. „ .	2	14	2	15	3	17	3	18	3	20	4	22
5. „ .	3	17	3	18	3	20	4	22	4	24	4	26
6. „ .	3	20	3	21	3	23	3	25	4	28	5	31
7. „ .	3	23	3	24	3	26	4	29	4	32	4	35
8. „ .	3	26	4	28	4	30	4	33	4	36	5	40
9. „ .	3	29	3	31	4	34	4	37	5	41	5	45
10. „ .	3	32	4	35	3	37	4	41	4	45	5	50
11. „ .	4	36	4	39	5	42	4	45	5	50	5	55
12. „ .	4	40	4	43	4	46	5	50	6	56	6	61
13. „ .	3	43	4	47	4	50	5	55	5	61	6	67
14. „ .	4	47	4	51	5	55	5	60	6	67	6	73
15. „ .	5	52	5	56	5	60	5	65	6	73	7	80
16. „ .	4	56	5	61	5	65	6	71	6	79	7	87
17. „ .	5	61	5	66	5	70	5	76	7	86	7	94
18. „ .	5	66	5	71	6	76	7	83	6	92	6	100
19. „ .	5	71	6	77	6	82	6	89	8	100		
20. „ .	5	76	6	83	6	88	7	96				
21. „ .	6	82	6	89	7	95	4	100				
22. „ .	6	88	6	95	5	100						
23. „ .	6	94	5	100								
24. „ .	6	100										

Uebersicht der jährl. Darlehenszuteilungen n. Tarif B[244e]).

(Auf je 100 Darlehensanwärter berechnet). (Fortsetzung)

Gruppe . . .	13		14		15		16		17		18	
Darlehenssumme . . RM.	18 000.—		20 000.—		22 000.—		24 000.—		27 000.—		30 000.—	
Hausanteil RM.	1800.—		2400.—		3100.—		3800.—		5100.—		6600.—	
Weiterzahlung monatlich . RM.	54.—		70.—		88.—		108.—		135.—		180.—	
Rückzahlung monatlich . . RM.	125.—		150.—		175.—		205.—		235.—		300.—	
Es werden gebaut im:	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.	Häuser	zusam.
1. Jahre .	14	14	16	16	19	19	21	21	25	25	30	30
2. „ .	4	18	5	21	6	25	7	28	7	32	8	38
3. „ .	4	22	5	26	6	31	7	35	8	40	9	47
4. „ .	5	27	6	32	6	37	7	42	8	48	10	57
5. „ .	5	32	6	38	7	44	7	49	8	56	10	67
6. „ .	5	37	6	44	6	50	8	57	8	64	10	77
7. „ .	5	42	6	50	8	58	8	65	9	73	11	88
8. „ .	6	48	7	57	7	65	9	74	9	82	12	100
9. „ .	6	54	7	64	8	73	9	83	10	92		
10. „ .	6	60	7	71	8	81	9	92	8	100		
11. „ .	6	66	7	78	9	90	8	100				
12. „ .	7	73	8	86	10	100						
13. „ .	7	80	9	95								
14. „ .	8	88	5	100								
15. „ .	8	96										
16. „ .	4	100										

244e) Bauen u. Siedeln mit zinsfreiem Geld. a.a.O. S. 34.

c) Die bisherigen Ergebnisse der D.B.S.

Um noch die bisherigen finanziellen Verhältnisse der D.B.S. zu würdigen, sei erwähnt, daß nach deren Reklameschrift vom 2. November 1928, insgsamt 532 zinsfreie Darlehen im Gesamtbetrage von 1 und 15 Millionen RM. bei einem Mitgliederstand von etwa 45000 ausgezahlt werden konnten, damit wurde etwa 2000 wohnungslosen Familien Wohnungsgelegenheit verschafft[245]).

3. Die Kritik der D.B.S.

Eine Kritik der Einrichtungen und Leistungen der D.B.S. stößt auf die gleichen Schwierigkeiten, wie diejenige bei der G. d. F.. Wir können hier Kritik nur an den bisherigen Ergebnissen und dem theoretischen und mathematischen Aufbau der D.B.S. üben, ohne ein abschließendes Urteil zu fällen. Ein solches dürfte erst, wie in dem Nachrichtenorgan der D.B.S. selbst aufgeführt ist, nach weiteren 20 Jahren möglich sein, zu welchem Zeitpunkt die ersten 1000 Beliehenen das mit dem zinslosen Darlehen gebaute Eigenheim in schuldenfreies Eigentum bekommen. Die Hauptanfeindungen wurden der D.B.S. — wie auch der G. d. F. — von Seiten der Sparkassen zuteil, die in der D.B.S. einen Konkurrenten erblickten und die die Finanzierung von Eigenheimen mit Hilfe des Zwecksparsystems gerne als eigene Domäne betrachteten[246]). Die von Seiten der Sparkassen geübte Kritik ist deshalb nicht immer sachlich. Immerhin haben die Sparkassen viele Mängel der Oeffentlichkeit vor Augen geführt[247]). Einer der Hauptangriffs-

245) Flugblatt der D.B.S. A. 37. 2. 11. 28.

246) Deutsche Sparkassenzeitung. Nr. 110, 133, 134. 1927.

247) Rindfuss, P.: Westfälisches Wohnungsbl. 17. Jahrg. Heft 4. 1927.

punkte für die Gegner ist, die Wartezeit des sog. „letzten Bausparers". So berechnet z. B. ein gewisser Paul Kettel (Apolda) in einem Artikel der Zeitschrift für Wohnungswesen[248]), bei einer Annahme von 100 Bausparern, die alle ihre normale Leistung erfüllen, die Wartezeit dieses hundertsten Sparers auf 60 Jahre. Er kommt zu dem Schluß, daß der Betreffende, wenn er bei der gleichen Anzahlung und den gleichen Ratenzahlungen sein Spargeld einer Sparkasse zu 4% geben würde, schon nach etwa 27 Jahren sein Baugeld zusammen hätte. „Jeder Bausparer der D.B.S. müßte also aus rein egoistischen Gründen darnach trachten, möglichst viel Interessenten zum Beitritt nach ihm zu bewegen, um das Risiko des sog. „letzten Sparers" möglichst weit von sich zu schieben". Wir brauchen nicht weiter zu betonen, daß alle diese Ausführungen und Berechnungen sich immer nur auf den ungünstigsten, äußersten Fall beziehen. Die D.B.S. hat den Gesichtspunkt des sog. „letzten Sparers" jedoch nicht aus den Augen verloren und in der Sorge um diesen verschiedene Etappen der Entwicklung durchgemacht. In der ersten Zeit ihres Bestehens war die Frage der Wartenden nicht gelöst. Wer damals 200 Mk. eingezahlt hatte, war Anwärter auf ein Darlehen von 10000 Mark, somit bekam von je 50 Darlehensanwärtern einer sofort sein Eigenheim. Für die Uebrigen war in mathematischer Hinsicht nicht gesorgt. Vom März 1926 ab verpflichtete die D.B.S. ihre Genossen zur Zahlung monatlicher Spareinlagen und erhöhte gleichzeitig die Einzahlungssätze. Dadurch sicherte die geringste Sparrate von 33 Darlehensanwärtern einem sein Heim. Mit den Tarifen A und B ist dann die ungünstigste Wartezeit des letzten Bausparers sogar auf 24½ Jahr

248) Zeitschrift f. Wohnungswesen. Heft 10. 1927.

gesunken. Damit wäre die Höchstwartezeit in eine Grenze reduziert, die mit anderen Sparsystemen bei Banken, Zinssparkassen, Lebensversicherungen und dergl. in Uebereinstimmung ist.

Die D.B.S. hat jedoch Vorsorge getroffen, daß dieser ungünstig erscheinende Fall nicht mehr eintreten kann, zunächst durch den sog. „gerechten Ausgleich“[248a]). Abgesehen davon, daß der fortlaufende Neuzugang von Bausparern die Wartezeit des jeweilig Letzten eo ipso herabdrückt, bleibt aber die Forderung zu erfüllen, einen gerechten Ausgleich zwischen der Leistung desjenigen Sparers, der das gemeinsam gesparte zinsfreie Kapital schon in den ersten Jahren zur Nutzung erhielt und der Leistung des anderen, der eine größere Anzahl von Jahren warten muß zu schaffen[249]). Deshalb hat die D.B.S. jeden Darlehensempfänger, der in der allgemeinen Sparergruppe[250]) binnen 12 Jahren ab Erfüllung des Hausanteils sein Darlehen zugeteilt erhält, zu einer Ausgleichszahlung verpflichtet, die in der allgemeinen Sparergruppe jährlich 1% der Darlehenssumme für höchstens 12 Jahre beträgt[251]). Die Ausgleichszahlung würde also zu leisten sein in der allgemeinen Sparergruppe (1% jährlich)[251a]):

12	Jahre	lang,	wenn	das	Darlehen	im	1.	Jahre	}	seit Erfüllung d. Hausanteils zugeteilt wird
11	„	„	„	„	„	„	2.	„		
10	„	„	„	„	„	„	3.	„		
9	„	„	„	„	„	„	4.	„		
8	„	„	„	„	„	„	5.	„		
7	„	„	„	„	„	„	6.	„		

248a) Siehe unten.

249) Nachrichtenblatt der D.B.S. Nr. 2. 1928.

250) Die D.B.S. hat auch eine sog. Mehrleistergruppe eingeführt, auf die wir weiter unten zurückkommen werden.

251) Westf. Wohnungsblatt 18. Jahrg., Heft 8. 1928.

251a) D.B.S. Nachrichtenblatt Nr. 3, 1928. S. 29.

6	Jahre	lang,	wenn	das	Darlehen	im	7.	Jahre	seit Erfüllung d. Hausanteils zugeteilt wird
5	„	„	„	„	„	„	8.	„	
4	„	„	„	„	„	„	9.	„	
3	„	„	„	„	„	„	10.	„	
2	„	„	„	„	„	„	11.	„	
1	„	„	„	„	„	„	12.	„	

Der Betrag der Ausgleichszahlung wird dann zur Summe des Darlehens und des Verwaltungskostenbeitrags hinzugerechnet und ist mit den vorgeschriebenen Rückzahlungssätzen auszugleichen. Die Rückzahlungssätze werden dabei nicht erhöht, sondern es wird nur die Dauer der Amortisation verlängert. Um nun im Interesse aller wartenden Sparer anzuregen, daß die Darlehensempfänger möglichst schneller als planmäßig vorgesehen zurückzahlen, soll eine Rückvergütung der Ausgleichszahlung erfolgen, wenn der Darlehensempfänger entsprechend schneller amortisiert. Für jedes Jahr das von der planmäßig vorgesehenen Amortisationsdauer eingespart wird, bekommt der Darlehensempfänger ein Jahr der Ausgleichszahlung erlassen. Dieser sog. „gerechte Ausgleich" ist demnach als eine Maßnahme zum Schutze der „letzten Bausparer" zu werten. Die Wartezeit dieses letzten Sparers wird durch diese Einrichtung mit der Dauer des Bestehens der Genossenschaft ständig sich verkürzen.

Zu bedenken ist auch, daß die D.B.S. den größten Teil der eingezahlten Geschäftsanteile und den Verwaltungskostenbeitrag, so weit er nicht der Reserve zufließt und einen Teil der abgeführten Eintrittsgelder für die Darlehensvergebung verwendet. Dieser in den Kreislauf mit eingesetzte Betrag verbessert somit die Wartezeit nicht unerheblich und wird eine Beschleunigung des Turnus herbeiführen. Dies ergibt sich schon daraus, daß die D.B.S. gemäß ihrer

Bilanz, erheblich mehr Darlehen ausgegeben hat, als die auf Hausanteilkonto eingezahlten Spargelder betrugen[252]). Endlich ist noch ein sehr wichtiger dritter Punkt zu betonen, der die Wartezeit des letzten Sparers verkürzt. Wie wir oben gesehen haben, werden die zur Tilgung der Darlehenssumme zurückerstatteten Beträge nur mit $^2/_3$ zur Abtragung der Schuld verwendet, während ein Drittel als zinsfreie Spareinlage gebucht wird[253]). Gerade in dieser Verrechnung des einen Drittels als Spargeld und nicht als Tilgung, laufen nach Vergebung sämtlicher Darlehen die Rückzahlungen weiter und zwar in der Höhe der angesammelten Spargelder, die dadurch aus ihnen regelmäßig mit ihrem Fälligwerden bestritten werden können. Diese teilweise Verrechnung der Rückzahlung als weitere Ansammlung von Spargeldern, ist eine Vorsichtsmaßnahme der D.B.S., von der erst nach 20 Jahren im Bedarfsfalle Gebrauch gemacht werden soll. Bis dorthin hofft aber die D.B.S., selbst wenn sie keine Ausdehnung mehr erfahren sollte, daß sie so umfangreiche Reserven angesammelt hat, um diese Belastung der Darlehensempfänger aller Wahrscheinlichkeit nach nicht in Anspruch zu nehmen und daß sie alle Rückzahlungen als Tilgungen anrechnen kann[253a]). Auf Grund dieser verschiedenen Vorführungen, sucht also die D.B.S. Verbesserungen zu Gunsten der Längstwartenden eintreten zu lassen. Es kann somit auch hier nicht mit mathematischer Genauigkeit angegeben werden, wie lange der „letzte Bausparer" bis zur Auszahlung der Darlehen warten muß. Nur das Eine steht fest, daß auf Grund der gemachten Ausführungen der theoretisch errechnete ungünstigste Fall nicht eintreten kann.

252) Bilanz der D.B.S. vom 30. Sept. 1928.
253) Allgemeine Bedingungen der D.B.S.
253a) D.B.S. Nachrichtenblatt 4. Jahrg. Nr. 5, 1929.

Das Hauptprinzip der D.B.S. besteht darin, ihre Genossen zu möglichst gleichen Leistungen und Rechten zu verpflichten. Um jedoch auch diejenigen Bausparer zu gewinnen, denen größere finanzielle Leistungsfähigkeit eine höhere Sparleistung gestattet, hat die D.B.S. noch das sog. „Mehrleisterkonto" eingerichtet[254]). Das Mehrleisterkonto sieht keine Trennung in finanziell Schwache und Starke vor, sondern soll lediglich eine rein buchtechnische Trennung der Mehrleistungen von den Pflichtzahlungen sein[254a]). Alle Mitglieder, Mehrzahler wie Pflichtzahler sind zunächst verpflichtet, wie bisher ihre Pflichtzahlungen zu leisten. Zahlt ein Bausparer über seine Pflichtzahlung hinaus, so wird dieser Mehrbetrag auf ein gesondertes Konto nämlich das „Mehrleisterkonto" verbucht[255]). Erfolgt nun eine Darlehensvergebung, so werden zunächst wie bisher die Darlehen an sämtliche Hausanwärter vergeben aus der Summe derjenigen Beträge, die auf Pflichtzahlerkonto eingezahlt wurden. Ferner kann noch ein Teildarlehen vergeben werden aus der Summe derjenigen Beträge, die als Mehrzahlungen auf das Mehrzahlerkonto eingegangen sind. Die Rangfolge richtet sich dabei nach einer Stichzahl, die sich errechnen läßt aus der Höhe der mehrgezahlten Kapitalien mal der Zeit, die den Betrag der Genossenschaft zur Verfügung stand, dividiert durch die Darlehenshöhe.

Wer nach dieser Formel:

$$\frac{\text{Kapital} \cdot \text{Zeit}}{\text{Darlehenshöhe}} = \text{Stichzahl}$$

die höchste Stichzahl erreicht hat, erhält als erster das erste Darlehen vom Mehrleisterkonto. Daß ein

254) Siehe Seite 90.

254a) D.B.S. Nachrichtenblatt. 4. Jahrg. Nr. 6. 1928.

255) D.B.S Nachrichtenblatt. 4. Jahrg. Nr. 5, 1928.

Sparer der Mehrleistergruppe auch höhere Rückzahlungen nach erfolgter Auszahlung des Darlehens zu leisten hat, ist selbstverständlich, und aus dem „Tarif A für Mehrleister“ ersichtlich. Grundbedingung für die Aufnahme in die Mehrleistergruppe ist für jeden Mehrsparer die Teilnahme an der allgemeinen Sparergruppe bis zu einem Darlehen von mindestens 8000 Mark. Das gilt auch für diejenigen Bausparer, die ein größeres Darlehen als das Maximaldarlehen (16000 Mark) wünschen[256]).

Zum Schlusse sei noch auf eine viel bekämpfte Bestimmung in den Satzungen der D.B.S. verwiesen, die eine gewisse Einschränkung der Eigentumsrechte der Bausparer bedeutet. Jedes Mitglied der D.B.S. ist vertraglich verpflichtet bei Vermietung von Räumen in Häusern, die mit Geldern der D.B.S. beliehen sind, die Mietsfestsetzung im Einvernehmen mit der D.B.S. zu gestalten und eine Erhöhung der vertraglich vereinbarten Rückzahlungsraten vorzunehmen[257]). Weiterhin müssen die Mieter der Räume Mitglieder der D.B.S. sein. Diese Bestimmungen beeinträchtigen die Handlungsfreiheit des einzelnen Bausparers außerordentlich, bilden aber ein Propagandamittel für die Idee des Bauens mit zinslosem Gelde.

Es ist klar, daß mit diesen Ausführungen nicht alle Einzelheiten der Satzungen und des Geschäftsgebahrens der D.B.S. dargelegt werden konnten. Die Hauptgrundsätze aber, auf denen die D.B.S. aufgebaut ist, haben wir, soweit sie zum Verständnis der Grundsätze der D.B.S. nötig sind, wiedergegeben. Wir erkennen daraus, daß es sich dabei um die erstmalige praktische Durchführung einer an sich alten Idee handelt, die im Laufe der Jahre erst einen gewissen

256) Nachrichtenblatt der D.B.S. 4. Jahrg. Nr. 5. 1928.
257) Satzungen der D.B.S. vom 27. Juni 1928.

Läuterungsprozeß durchmachen muß[258]). Es ist nicht anzunehmen, daß die D.B.S. in ihrer jetzigen Gestaltung bereits die ideale Verwirklichung des zinslosen Bausparens darstellt, und deshalb können wir uns in diesem Falle noch kein abschließendes Urteil gestatten. Die Zeit wird beweisen müssen, ob der zinslose Bauspargedanke in unsere heutige Wirtschaftsform hineinpaßt und ob das Verfahren der D.B.S. der Konkurrenz mit gleichzieligen Unternehmungen und anderen kapitalistischen Organisationen standhalten kann[259]). Die bisherigen Erfolge sind zwar nicht so sprunghaft wie bei der G. d. F., aber immerhin wachsend, sodaß die Idee des zinslosen Bausparens bis zu einem gewissen Grade zu Hoffnungen berechtigt.

3. Abschnitt: Die Deutsche Evangelische Heimstättengesellschaft m. b. H. in Berlin.

1. Die Entwicklung der Devaheim.

Die Devaheim[260]) verdankt ihre Entstehung dem Zentralausschuß für innere Mission der deutschen evangelischen Kirche, und einigen weiteren Organisationen der evangelischen Kirche, z. B. dem evangelisch-kirchlichen Hilfsverein usw.[261]). Die Gründung ging in Berlin im Herbst 1926 vor sich und zwar wurde die G. m. b. H. gewählt.

Besondere Phasen der Entwicklung hat die Devaheim seit ihrem zweieinhalbjährigen Bestehen nicht durchgemacht. Systemveränderungen sind insofern vorgenommen worden, als anfangs die Zuteilung auf

258) Weiss, P.: a.a.O. (Zeitschrift für Wohnungswesen) Bd. 26. Heft 2, 1928.

259) Günther, F.: Gießener Anzeiger Nr. 339. 1926.

260) Dem Sprachgebrauch der Gesellschaft entsprechend nachstehend „Devaheim" genannt.

261) Monatliche Mitteilungen der Devaheim. Nr. 9. 1928.

Grund des Verlosungsprinzips geschah, während man ein halbes Jahr nach der Gründung die Zuteilung nach einem Verteilungsschlüssel regelte, der die Härten des Verlosungssystems abschaffen sollte. Ueber die eigenartige Handhabung des Verteilungsschlüssels, der besonders soziale Umstände mit berücksichtigt, werden wir noch sprechen[262]).

Eine Hauptsorge der Devaheim bestand von Anfang an in der Sicherheit der Rückzahlung der Darlehen im Fall des Ablebens des Beliehenen. Zuerst versuchte man mit Hilfe einer Lebensversicherungsgesellschaft den planmäßigen Eingang der Rückzahlungen zu sichern. Anfang November 1927 entschloß man sich jedoch zum Abschluß einer Risiko-Todesfallversicherung, die mit einer größeren Versicherungsgesellschaft im Kollektivvertrage zustande kam[263]). Der Zweck dieser Risiko-Todesfallversicherung wird weiter unten näher dargelegt[264]).

2. Die Organisation der Devaheim.

a) Die rechtliche Grundlage.

Wie schon die Firma zum Ausdruck bringt, hat die Deutsche evangelische Heimstättengesellschaft in Berlin als Rechtsform die Gesellschaft mit beschränkter Haftung gewählt.

Der Zweck der Gesellschaft ist gemeinnützig, deshalb werden auch keine Tantiemen, Dividenden und sonstige Gewinne an die Gesellschafter verteilt. Das Arbeitsgebiet der Gesellschaft erstreckt sich auf die Beschaffung von Kapitalien zur Errichtung oder zum Erwerb von Eigenheimen, für die minderbe-

262) Eigene schriftliche Angaben der Devaheim. Vom 6. März 1929.

263) Dr. G. L., Deutsch-Evangelische Heimstättengesellschaft. (Zeitschrift f. Wohnungswesen). Heft 3. 1928. S. 38.

264) Siehe unten.

mittelte evangelische Bevölkerung Deutschlands. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 68500 Mark. Auf dieses Stammkapital haben die Gesellschafter folgende Stammeinlagen zu leisten[265]):

1.	Centralausschuß f. die Innere Mission d. deutschen ev. Kirche, Berlin	RM.	50000.–
2.	Evang.-kirchlich. Hilfsverein, Berlin	„	5000.–
3.	Deutschnationaler Handlungsgehilfenverband, Hamburg	„	5000.–
4.	Kaiserswerther Verband deutscher Diakonissenmutterhäuser, Berlin .	„	3000.–
5.	Evangelische Frauenhilfe (Gesamtverein) e. V., Berlin	„	3000.–
6.	Anstalt für Epileptische, Bethel b. Bielefeld	„	1000.–
7.	Kirchlich-sozial. Bund e. V., Berlin	„	500.–
8.	Ev.-soziale Schule e. V., Spandau	„	500.–
9.	Generalsekretär Ernst Rudolph, Berlin	„	500.–

Die Stammeinlagen sind zu ¼ bar bei der Eintragung der Gesellschaft einzuzahlen, der Rest nach den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung.

Als Organe der G.m.b.H. fungieren:

1. die Geschäftsführer,
2. der Aufsichtsrat,
3. die Gesellschafterversammlung.

Die Geschäftsführer und Prokuristen der G.m.b.H. werden durch den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung zu überwachen und wird seinerseits von der Gesellschafterversammlung aus deren Mitte auf jeweils 3 Jahre bestellt. Er muß aus mindestens 5 Personen bestehen. Der Aufsichtsrat hat unter anderem zu be-

265) Gesellschaftsvertrag der Devaheim.

schließen über die Aufstellung und Entlassung der Prokuristen, über deren Gehälter und Unkostenvergütung, über die Aufnahme von Hypotheken, über Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken usw.

Die Gesellschafterversammlung ist vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats jährlich in den ersten 4 Wochen nach Ostern zu berufen und zu leiten, ferner dann, wenn es ein Drittel der Gesellschafter verlangt. Der Beschlußfassung der Gesellschafterversammlung unterliegt die Feststellung und Genehmigung der Jahresbilanz, die Uebertragung von Geschäftsanteilen, die Entscheidung über gestellte Anträge usw. Eine Besonderheit bestest darin, daß dem deutschen evangelischen Kirchenausschuß das Recht zusteht, zu der Gesellschafterversammlung einen Vertreter mit beratender Stimme zu entsenden.

Soweit ein Reingewinn zur Ausschüttung bestimmt wird, ist er durch den Zentralausschuß für die innere Mission der deutschen evangelischen Kirche ausschließlich zu gemeinnützigen Zwecken zu verwenden.

Die Auflösung der Gesellschaft kann nur mit einer Mehrheit von $^3/_4$ der in der beschließenden Gesellschafterversammlung vertretenen Stimmen beschlossen werden.

Die Mitglieder stehen auch hier, wie bei der G. d. F., in einem reinen Vertragsverhältnis und haften in keiner Weise für die Gesellschaft.

Das Organ der Gesellschaft ist die Zeitschrift „Die innere Mission des evangelischen Deutschland".

b) Das Geschäftsverfahren der Devaheim.

Die Devaheim ist auf dem Grundsatz aufgebaut, daß die bei ihr eintretenden Bausparer Verträge auf etwa $^1/_3$ der gesamten Baukostensumme abschließen. Die übrigen Zweidrittel der Bausumme muß der Bausparer aus Mitteln der öffentlichen Sparkassen oder

aus Staatsmitteln (Hauszinssteuer) aufzubringen versuchen[266]). Die Devaheim hat nun mit der deutschen Heimstättenbank, gemeinnütz. A.G. und dem deutschen Sparkassen- und Giroverband in Berlin ein Abkommen getroffen, daß die diesem Verband angeschlossenen öffentlichen Sparkassen die Bausparer der Devaheim bei der Vergebung von Hypotheken bevorzugt unterstützen[267]). Die Sparkassen haben sich darin verpflichtet nach Kräften aus ihren Mitteln erststellige Bauhypotheken jeweils zu den günstigsten Bedingungen an die Bausparer der Devaheim zu gewähren. Wo die Sparkassen von den Gemeinden mit der Vergebung der Hauszinssteuer betraut sind, werden sie auch bei der Beschaffung der Hauszinssteuerhypotheken behilflich sein[268]). Sind aber anderweitige in- oder ausländische Mittel für Bauzwecke heranzuholen, so stellen die Sparkassen und ihre Spitzenorganisationen mit Hilfe der ihnen nahestehenden öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute ihre Dienste zur Verfügung. Der Grundgedanke der Devaheim ist der, daß der Bausparer etwa $^1/_3$ der gesamten Baukosten von der Devaheim gegen monatliche Sparbeträge erhält, während das zweite Drittel als erste Hypothek aus Mitteln der Sparkasse und das letzte Drittel als zweite Hypothek durch Vermittlung der Sparkassen und aus staatlichen Mitteln, besonders aus den Erträgnissen der Hauszinssteuer, beschafft werden sollen. Damit wird erstrebt, die Sparzeit auf ein erträgliches Maß herabzudrücken. Da die Devaheim für das von ihr gegebene Bauspargeld in Höhe von etwa $^1/_3$ der Bausumme nur 4% Zinsen verlangt, und als Sicherheit mit einer dritten Hypo-

266) Westfälisches Wohnungsbl. 17. Jahrg. Heft 4. 1927.
267) „Bausparen". Flugblatt d. Devaheim vom 20. 9. 28.
268) v. Nell-Breuning, Oswald: „Deutsche Arbeit". 13. Jahrg. 1928. Heft 4.

thek zufrieden ist, dürfte diese Bausumme billiger als jenes vom freien Kapitalmarkt erhältliche Geld sein. Die nicht unter 8—10% Realzins von den Sparkassen beschaffbare – also sehr teuere — erste Hypothek findet einen gewissen Ausgleich durch die zu dem sehr niedrigen Zinsfuß von 4—5% erhältliche Hauszinssteuerhypothek. Auf diese Weise ist das gesamte Baugeld durchschnittlich mit 5—6% zu verzinsen[269]).

Für das bei der Devaheim zu sparende Eigenkapital in Höhe von 1/3 der Baukosten hat diese für ihre Bausparer drei Abteilungen geschaffen, die Abteilung A, B und C mit 3, 5 oder 7% jährlicher Einzahlung.

Im Folgenden bringen wir eine Uebersicht über die 3 Abteilungen:

Uebersicht

über die nach dem Vertragsbedingungen zu leistenden Einzahlungen der Bausparer[269a]).

Abteilung	Jährliche Einzahlg. vom 1. Tage an mit 3% verzinst	1 Jahr nach Erhalt der Darlehen sind zu zahlen	Davon entfallen auf Zinsen	Die Einzahl. auf je 1000 RM. der Vertragssumme beträgt also einschl. 0,5% Verwaltungsunkostenbeitrg. monatl.	jährl.	Frühester Zeitpunkt d. Zuteilung d. h. Mindestsparzeit	Wartezeit für diejenigen Bausparer, die nur Pflichtbeiträge u. keine Sonderzahlungen leisten. Kürzeste Wartezeit	Tilgungszeit richtet sich nach d. Höhe d. Einzahlung. vor Zuteilung. Längste Tilgungszeit
				RM.	RM.			
A	3%	7%	4%	3,—	35,—		ca. 3 Jahre	19¼ Jahr
B	5%	9%	4%	4,60	55,—		„ 2 „	13¾ „
C	7%	11%	4%	6,26	75,—	½ Jahr	„ 1½ „	10¾ „
			der jeweils n. nicht getilgt. Darlehenssumme alles übrige ist Tilgung.			gerechnet vom Tage d. 1. Zahlung ab		

269) „Der Weg zum Eigenheim". Prospekt d. Davaheim. Berlin 30. 7. 28.

269a) § 10 der Vertragsbedingungen der Devaheim. 1929.

Der Bausparer kann nun die seinen Verhältnissen entsprechende Abteilung wählen. Der Sparer ist nach unten an die in der Tabelle angegebenen Pflichteinzahlungen gebunden. Es steht ihm aber jederzeit frei Mehreinzahlungen zu leisten. Diese Mehreinzahlungen von 100 Mk. an werden mit ½% über den Sätzen der Berliner Sparkasse verzinst.

Aus der Höhe der Einzahlungen ergibt sich sinngemäß auch die Höhe der Abzahlungen auf das zugeteilte Darlehen, also insgesamt 3% + 4% = 7% Bausparsumme. Von diesen 7% werden 4% Zins für den jeweils noch nicht abbezahlten Teil des Bauspardarlehens berechnet, alles andere dient zur Tilgung.

Die Einlagen der Bausparer werden mit 3% verzinst, während, wie wir gesehen haben, für das Baudarlehen ein Schuldzins in Höhe von 4% zu entrichten ist[270]). Die Einzahlung und Verwaltung der Spargelder erfolgt bei den Sparkassen, während die Devaheim lediglich zugunsten ihrer Bausparer über das Geld verfügen darf.

Die Vergebung der Bausummen geschieht fortlaufend halbjährlich im Beisein eines Vertreters des Zentralausschusses für innere Mission. Bei der Vergebung werden nicht die insgesamt vorhandenen Mittel berücksichtigt, sondern immer nur nur diejenigen einer bestimmten Bausparergruppe. Jeder Sparer gehört zu einer Gruppe, welche nach Maßgabe der einlaufenden Verträge von der Gesellschaft nach Möglichkeit gebietsweise zusammengestellt wird. Die Gruppen sind nach ihrer Zusammenstellung der Zahl nach geschlossen und werden auf einem Mitgliederstand von 80—100 Sparern gehalten[271]). In-

270) Die Zinsspanne von 1% zugunsten der Devaheim fließt dieser als Einnahme zu.

271) Siehe Anhang I—V.

nerhalb einer jeden solchen Gruppe werden dann halbjährlich die vorhandenen Mittel verteilt. Die Reihenfolge der Auszahlung wird durch ein Schlüsselzahlsystem bestimmt, bei dessen Feststellung vorwiegend soziale Tatbestände maßgebend sind. Die einzelnen Tatbestände des Schlüsselzahlensystems werden wie folgt, im Interesse einer gerechten Verteilung nach Punkten bewertet[272]).

Bei der Punktbewertung werden mit folgenden Punktzahlen berechnet[273]).

a) Jedes Lebensjahr des Bausparers vom 20. Jahre an gerechnet, mit je . . . . . 2 Punkten
b) Der Nachweis der Familiengründung mit . . . . . 20 „
c) Jedes Mitglied der Familie, solange es zum Hausstand gehört oder mit in das zu erbauende Eigenheim aufgenommen werden soll, mit je . . 20 „
d) Der amtliche Nachweis d. Wohnungslosigkeit . . . . . 50 „
e) oder: Der amtliche Nachweis, daß die gegenwärtige Wohnung zu klein bezw. ungesund ist, mit . . . . . 40 „
f) Der amtliche Nachweis besonderer Notstände (Gefährdung einzelner Familienmitglieder infolge besonderer Krankheitsveranlagungen usw.) mit 20 „
g) Die Erreichung eines Guthabens von 10% der abgeschlossenen Bausparsumme mit . . . . . 100 „
h) Jede pünktliche Ratenzahlung mit je 3 „
Jede unpünktliche Ratenzahlung mit je 5 „

272) Siehe unten.
273) Anhang zu § 4 der Vertragsbedingungen d. Devaheim.

i) Jeder neue Bausparer, den ein alter Bausparer nachweislich zuführt, wird diesem in Rechnung gestellt mit je 5 Punkten (Personen, welche in einem dienstlichen Verhältnis zur Gesellschaft stehen, haben auf dieses Recht keinen Anspruch).

k) Die Zugehörigkeit zu einer Organisation, die als Gesellschafter der Devaheim angehört oder korporativ mit ihr zusammenarbeitet, mit . . 20 „

l) Die Verpflichtung jede spekulative Verwertung des zu erbauenden Eigenheims auszuschließen:
a) durch Eintragung in das Grundbuch als Heimstätte, Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920 . . . 20 „
b) durch Einräumung eines Wiederkaufrechts zugunsten der Deutschen evangelisch. Heimstättengesellschaft m. b. H. in Berlin N 24, Oranienburger Str. 13/14 bis zum Ablauf von 30 Jahren seit dem Tag der Vereinbarung und Sicheruug dieses Anspruchs durch Eintragung einer Vermerkung im Grundbuch wird mit . 20 „ bewertet.

Diejenigen Bausparer, welche die höchsten Punktzahlen aufzuweisen haben, bekommen zuerst ihre Bausummen ausbezahlt. Rein grundsätzlich muß noch angefügt werden, daß jeder Bausparer erst Darlehensanwärter wird, wenn er mindestens 10% der abgeschlossenen Bausparsumme bereits eingezahlt hat und ein halbes Jahr Mitglied ist[274]).

274) Die niedrigsten, mittleren und höchsten Wartezeichen sind aus der S. 113 angefügten Uebersicht ersichtlich.

Das von der Devaheim gegebene Bauspardarlehen ist seitens der Devaheim unkündbar, wenn der Bausparer seine vertraglichen Verpflichtungen einhält. Für den Fall, daß ein Bausparer die Fortsetzung des eingegangenen Vertrags nicht mehr wünschen sollte, hat die Devaheim in ihren Vertragsbedingungen eine halbjährliche Kündigung vorgesehen. In diesem Falle erhält der Bausparer sein Guthaben einschließlich Zinsen in einem Zeitraum von 3 Jahren zurück, wobei es der Devaheim überlassen bleibt, das Guthaben ganz oder in Raten innerhalb der genannten Frist zurückzuzahlen. Unter Guthaben des Bausparers ist derjenige Betrag zu verstehen, der sich aus den Einzahlungen des Bausparers zuzüglich aufgelaufener Zinsen, abzüglich Verwaltungsunkostenbeitrag, Stempelkosten[275]), Abschlußgebühr[276]) und eines Reugeldes in Höhe von 1% der Vertragssumme ergibt. Um die Bezahlung dieses Reugeldes zu vermeiden, empfiehlt die Devaheim austretenden Bausparern statt der Kündigung des Vertrages den Verkauf. Gelingt es dem Bausparer nicht, seinen Vertrag zu verkaufen, dann versucht die Devaheim selbst einen anderen Interessenten dafür zu bekommen. Damit soll erreicht werden, daß die Teilnehmerzahl jeder einzelnen Sparergruppe eine gewisse Stetigkeit bekommt.

Zur Deckung der anfallenden Verwaltungskosten, wird ein sog. „Verwaltungsunkostenbeitrag“ in Höhe von 0,5% erhoben. Dieser ist jährlich während der Tilgungszeit fällig, also von der Auszahlung des Darlehens an bis zur gänzlichen Tilgung desselben.

Zur Sicherstellung der Vertragssummen im Todesfall hat die Devaheim ihren Bausparern folgende

275) Stempelkosten betragen 3.— Mk. pro Bausparvertrag.

276) Abschlußgebühr beträgt eine Mark pro 1000 Mk. der Vertragssumme.

Einrichtung verschafft: Jeder Bausparer kann, bezw. muß nach Erhalt des Darlehens vereinbarungsgemäß bei Abschluß des Bausparvertrags durch Vermittlung der Devaheim einen Versicherungsvertrag zur Sicherstellung der nach dem Tode noch geschuldeten Einzahlungen abschließen, sei es in Form einer temporären Risikoversicherung, oder in Form einer Todesfallversicherung. Hat der Bausparer seit längerer Zeit eine Lebensversicherung laufen, so kann diese die pflichtgemäße Risikotodesfallversicherung ersetzen. Dadurch soll folgendes erreicht werden: Stirbt der Bausparer vor Erhalt des Darlehens, so erhalten seine Erben die vertraglich festgesetzte Bausumme sofort ausbezahlt, ohne weitere Einzahlungen und Schuldverpflichtungen gegenüber der Devaheim. Stirbt dagegen der Bausparer nach Erhalt des Darlehens, so wird die zugunsten der Devaheim eingetragene Hypothek sofort gelöscht. Die Erben werden von jeder Zinszahlungs- und Abzahlungsverpflichtung frei[276a]).

Um ihren Bausparern bei der praktischen Durchführung des Bausparens behilflich sein zu können, hat die Devaheim mit der Baugenossenschaft des Deutschen evangelischen Baubundes e. G. m. b. H. ein Abkommen getroffen, auf Grund dessen diese Genossenschaft auf einen schriftlichen Antrag seitens der Mitglieder der Devaheim die sog. „Betreuung" des Bauvorhabens übernimmt[277]). Dieser Antrag kann nur dann gestellt werden, wenn der Antragsteller bereits auf eine halbjährliche Zugehörigkeit zur Devaheim zurückblicken kann und zu gleicher Zeit ordentliches Mitglied der genannten Baugenossenschaft

276a) Der Weg z. Eigenheim. Broschüre d. Devaheim 1928.

277) Brecht, Jul.: „Bausparen und Bauvereine". Westfälisches Wohnungsblatt Nr. 4. 1929. S. 82.

geworden ist. Weiterhin muß bereits eine Hauszinssteuerhypothek in ausreichender Höhe fest zugesichert und 30% des auf ca. ⅓ der voraussichtlichen Gesamtbaukosten abgeschlossenen Bausparvertrags bei der Devaheim bar einbezahlt sein. Als Gegenleistung bietet die Baugenossenschaft des Deutschen evangelischen Baubundes dem Antragsteller den stempel- und gebührenfreien Kauf des Baugeländes und übernimmt die Verhandlungen mit den Architekten, was einer Herabsetzung der Gebühren für Anfertigung der Baupläne, Abrechnungen, Bauleitung usw. auf ungefähr die Hälfte gleichkommt[278]). Die Genossenschaft übernimmt fernerhin die gesamte Finanzierung des Bauvorhabens insofern, als sie sich für die Beschaffung der ersten Hypothek gegen eine Gebühr von 1% der Hypothekensumme verwendet und für die Gewährung eines von ihr festzustellenden Restbaugeldes als Zwischenkredit auf den Bausparvertrag sorgt. Die Genossenschaft übernimmt die Vergebung sämtlicher Arbeiten unter finanzieller und bautechnischer Verantwortung.

Als Entgelt für diese Betreuung verlangt die Genossenschaft einen Betrag von 2% der Bausumme.

Auf Grund dieses Abkommens der Devaheim mit der genannten Baugenossenschaft, werden sämtliche Genossen zugleich Bausparer der Devaheim. Die Baugenossen verpflichten sich durch Bausparvertrag zu regelmäßigem Sparen bei der Devaheim und genießen sämtliche Vorteile, die die Zugehörigkeit zur Baugenossenschaft des Deutschen evangelischen Baubundes mit sich bringt[279]).

---

278) Rundschreiben d. Baugenossenschaft des Deutschen evangelischen Baubundes, e.G.m.b.H. Berlin. R. 53.

279) Eigene schriftliche Angaben der Devaheim vom 20. März 1929.

c) Die bisherigen Ergebnisse der Devaheim.

Seit ihrem dreijährigen Bestehen hat die Devaheim noch keine überragenden Erfolge erzielt. Der Grund liegt darin, daß in Deutschland zur Zeit sehr schwer Hauszinssteuerhypotheken und erste Hypotheken zu bekommen sind. Immerhin beträgt die Zahl der Bausparer zur Zeit[280]) annähernd 4000 bei einem Sparkapital von etwa 20 Millionen RM. Die Zahl der bisherigen Zuteilungen betrug, nach dem Stand vom Oktober 1928, 50, die sich im Jahr 1929 auf ungefähr 200 erhöht hatte. Dazu kommen noch rund 784 im Reich und 35 in Groß-Berlin auf Grund der Baubetreuung erstellte Eigenheime von Bausparern die zugleich Baugenossen sind[281]). Die Gesamtsumme der bisherigen Sareinlagen hat 250000 Mk. überstiegen.

Die Summe der seit Gründung der Gesellschaft besorgten Hypotheken beträgt rund 2 Millionen Mk., an Resthypotheken gab die Baugenossenschaft des Deutschen evangelischen Baubundes im Betreuungswege bisher 850000 RM. aus eigenen Mitteln, die auf dem Bausparwege wieder an sie zurückfließen[282]).

Ueber die Höhe des Reservefonds hat die Devaheim keine Mitteilungen gemacht. Dieser Fonds soll aus anfallenden Zwischenzinsen und sonstigen sich ergebenden Gewinnen gebildet werden und dient zum Ausgleich von Zinsausfällen, die durch unpünktliche Zahlungen entstehen können[283]). Der Reserve-

280) Oktober 1929.

281) Eigene schriftliche Angaben der Devaheim vom 6. März 1929.

282) Eigene schriftliche Angaben der Devaheim vom 6. März 1929.

283) G. L. „Devaheim" (Zeitschrift f. Wohnungswesen). Bd. 26. Heft 2, 1928 S. 35.

fonds soll in die als Unsicherheitsfaktor zu bezeichnende Wartezeit ein gewisses stabilisierendes Moment hineintragen. In der gleichen Weise wirkt auch die erwähnte Risikotodesfallversicherung, durch welche sowohl für die Familie des Bausparers Schwierigkeiten, als auch für die Bausparkasse Zahlungsausfälle im Todesfall des Bausparers vermieden werden.

3. Kritik der Devaheim.

Der verhältnismäßig kurze Bestand der Devaheim verbietet, wie bei allen Bauspargesellschaften, eine abschließende Kritik. Erst nach Ablauf mehrerer Jahrzehnte können die Behauptungen der Devaheim durch Tatsachen bewiesen werden. Aber trotz ihres kurzen Bestandes hat die Devaheim in den Fachzeitschriften[284]) eine starke Kritik gefunden. Die Kritiken fallen entweder positiv oder negativ aus, je nachdem der Betreffende ein Anhänger des Kollektiv- der Individualbausparsystems ist. Der Devaheim ist vorgeworfen worden, daß durch ihre Gründung eine Zersplitterung der wohnungsbaufördernden Kräfte eingetreten sei, wohingegen eine Zusammenfassung aller Kräfte, die gegen die Wohnungsnot ankämpfen, angestrebt werden müsse[285]). Dieser Vorwurf entbehrt jeglichen Grundes, da es jedem Bausparer überlassen bleiben muß sich die Gesellschaft auszusuchen, die ihm am meisten entspricht. Ein weiterer Stein des Anstoßes ist die Festsetzung der sog. „Wartezeit".

---

284) Sievert, J.: „Deutsche evangelische Heimstättengesellschaft." (Zeitschrift f. Wohnungswes.) Bd. 26, Heft 1, 1928.
Weiss, Paul: „Ueber kollektive Bausparkassen" (Zeitschrift f. Wohnungswesen) Bd. 26, Heft 3, 1928.
Weiss, Paul: „Die Vorteile kollekt. Bausparkassen". Zeitschrift „Die Wohnung" Berlin Nr. 3. 1927.

285) Zeitschrift f. Wohnungsw. Bd. 26. Heft 1. 1928. S. 5.

Wie wir bei den andern Gesellschaften betont haben, ist bei den heutigen Verhältnissen trotz äußerster Vorsicht eine genaue Fixierung der Wartezeit unmöglich, daher versucht jede Gesellschaft diesen Unsicherheitsfaktor so gut wie möglich aus ihrem Berechnungssystem zu bannen[286]). Die Devaheim hat in dieser Beziehung durch die „Risikotodesfallversicherung" ein neuartiges Moment zur Beseitigung unvorhergesehener Umstände hereingebracht, das aber in der Folgezeit erst seine Bewährung beweisen muß. Sofern der Bausparer durch die hierfür zu bezahlende Prämie nicht unbillig belastet wird, kann diese Einführung von Vorteil sein.

Auch das Schlüsselsystem, das bei der Verteilung der sich ansammelnden Spargelder zur Anwendung kommt, weicht von den Gepflogenheiten der anderen Bausparverbände ab, weil in erster Linie neben der Sparleistung des Einzelnen die sozialen Umstände des Sparers Berücksichtigung finden. Da aber bis jetzt nur wenige Verteilungen stattgefunden haben, dürfte eine Stellungnahme noch nicht am Platze sein, zumal die Devaheim ihre Erfahrungen in dieser Hinsicht der Oeffentlichkeit noch nicht zur Verfügung gestellt hat.

Ganz neuartig für deutsche Verhältnisse ist der Gedanke die Sparsumme auf $^1/_3$ der gesamten Baukosten zu beschränken und den restlichen Teil im Anleihewege zur Hälfte durch den Staat und zur Hälfte durch Kreditinstitute zu beschaffen[287]). Diese Einrichtung wird sich als vorteilhaft erweisen, wenn die erwähnten öffentlichen und privaten Kredite leicht und zu günstigen Bedingungen zu haben sind, vor

286) Sievert, J.: „Devaheim" (Zeitschr. für Wohnungswesen) Bd. 26. 1928. S. 10.

287) Fuchs, C. J.: Art. Wohnungsfrage. Hdw. d. Staatsw. a.a.O. S. 1145.

allen Dingen wenn sie solange die Wohnungsnot herrscht, zur Verfügung gestellt werden können. Andernfalls wäre die ganze Organisation der Devaheim verfehlt. Eine Existenzfrage der Devaheim ist also, daß Darlehen aus dem anfallenden Hauszinssteuerbetrag für die Zwecke des Eigenheimbaues vom Staate zur Verfügung gestellt werden können. Die verschiedenartigen Quellen, die zur Erlangung eines Eigenheimes durch die Devaheim in Anspruch genommen werden müssen, lassen auf einen komplizierten und teueren Verwaltungsapparat schließen, doch muß auch hier die Zukunft zeigen, ob die zur Verwirklichung kommenden Ideen den Bedürfnissen entsprechen. Es mag der Fall sein, daß die bisherigen geringen Ergebnisse der Devaheim auf einer zu ausgeprägten sozial-religiösen Grundeinstellung der Leitung der Devaheim beruhen, wohingegen die Mehrzahl der wohnungssuchenden Bausparer doch mehr egoistisch-kapitalistisch eingestellt ist. Wenn diesbezügliche Vorwürfe bis jetzt gemacht worden sind[288]), so hat auch der Umstand Schuld, daß die Leitung der Devaheim den modernen Erfordernissen der Publizität nicht genügend Rechnung trägt[289]). Immerhin ist anzuerkennen, daß durch die Devaheim zur Bekämpfung der Wohnungsnot neue Wege eröffnet worden sind.

4. Abschnitt: Der Verband Wohnungsbau e. V. in München-Gladbach.

Wie von protestantischer Seite, so wurde auch von katholischer Seite aus der Versuch unternommen, die am Wohnungsbau interessierten katholischen

288) Zeitschr. f. Wohnungswes. Bd. 26. Heft 1. 1928. S. 6.

289) Sievert J.: „Devaheim" (Zeitschr. f. Wohnungsw.) Heft 1. 1928.

Volkskreise zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammenzuschließen[290]). Den Anstoß gab das starke soziale Interesse, das die katholische Kirche den Wohnverhältnissen ihrer Gläubigen entgegenbringt. Die Versuche das Bau- und Siedlungswesen auf katholischer Seite planmäßig und großzügig in die Hand zu nehmen, gehen weit zurück, doch wurde lange Zeit kein gangbarer Weg gefunden. Erst im Mai des Jahres 1926, als der Vorschlag gemacht wurde, zur Förderung des Eigenheimbaues die katholischen Verbände zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammenzuschließen, konnte man unter der Leitung des Verbandsvorsitzenden der katholischen Arbeitervereine Monsignore Dr. Müller zur Gründung des Verbandes Wohnungsbau in München-Gladbach schreiten. Dieser Arbeitsgemeinschaft schlossen sich nach und nach die katholischen Arbeiter- und Beamtenvereine, Gesellenvereine, kaufmännische Vereine, Jugendvereine usw., sowie der Caritasverband, Frauenbund und Mütterverein an, sodaß diese Arbeitsgemeinschaft von allen großen Verbänden getragen wird. Merkwürdigerweise konnte aber über die Organisation und die Tätigkeit dieses Verbandes Wohnungsbau nichts in Erfahrung gebracht werden[291]). Die folgenden Ausführungen müssen sich daher auf die Darstellung allgemeiner Richtlinien beschränken, die in einigen Flugschriften[292]) des Verbandes Wohnungsbau niedergelegt sind. Auf eine Darstellung der zahlen-

290) Kruschwitz, F.: „Sind d. neuen Bauspargründungen eine Gefahr für die Baugenossenschaftsbewegung"? (Zeitschr. f. Wohnungswesen. Bd. 25. Heft 12. 1927).

291) Zahlreiche, wiederholte Anfragen des Verfassers blieben unbeantwortet.

292) v. Nell-Breuning, Oswald: „Wege d. Bausparens, Wege aus der Wohnungsnot, Volksvereinsverlag, Flugschriften des Verbandes Wohnungsbau Nr. 3. — Gickler, J.: „Die Wohnungsfrage und wir Katholiken, ebenda Nr. 1. 1928.

mäßigen Ergebnisse des Verbandes Wohnungsbau müssen wir somit verzichten und wir können uns das Schweigen des Verbandes nur so auslegen, daß er vielleicht seine Bedeutungslosigkeit im Rahmen der übrigen wohnungsbaufördernden Bausparorganisationen Deutschlands verbergen möchte. Wenn wir den Verband Wohnungsbau dennoch erwähnen, so wollen wir damit zum Ausdruck bringen, daß auch von katholischer Seite aus die Initiative ergriffen worden ist, die vorherrschende Wohnungsnot zu bekämpfen.

Der Verband Wohnungsbau sieht seine Aufgabe nicht darin selbständig zu bauen, sondern sein Ziel ist die Gründung katholischer Bau- und Wohnungsgesellschaften und die Beratung und Unterstützung bestehender Genossenschaften. Man strebte nicht nach einer Zentralisation des Eigenheimbauwesens auf katholischer Seite, auch nicht nach der Gründung einer Bausparzentralbank. Man wollte übertriebene Zentralisation vermeiden und den Verband Wohnungsbau zunächst als eine Zentrale der Information, der Agitation, der planmäßigen Zusammenfassung und der Erziehung betrachtet wissen[292a]). Dieser grundsätzlichen Einstellung scheint auch die Arbeitsweise des Verbandes zu entsprechen. Seine Hauptaufgabe liegt in der Propagierung des Bauspargedankens. Um das Bauzwecksparen in diesem Sinne anzuregen, ist vom Verband Wohnungsbau mit dem deutschen Sparkassen- und Giroverband ein Abkommen getroffen worden, das etwa dem entsricht, das die evangelische Devaheim mit demselben Verband abgeschlossen hat. Durch dieses Abkommen wird den Bauspargruppen, die sich dem Verband Woh-

292a) Gickler, Joh.: Die Wohnungsfrage und wir Katholiken: Flugschriften des Verbandes „Wohnungsbau". Nr. 1. München-Gladbach. 1928.

nungsbau anschließen, von den einzelnen Sparkassen für die Bauspargelder ein erhöhter Zins gewährt. Die Sparkassen verpflichten sich ferner bei der Vergebung von erststelligen Bauhypotheken, den Spar- und Baugruppen des Verbandes Wohnungsbau eine bevorzugte Berücksichtigung zu gewähren und bei der Beschaffung der Hauszinssteuerhypotheken nach Möglichkeit behilflich zu sein[293]). Weiterhin haben sich die Sparkassen bereit erklärt auch aus ihren Mitteln zu den jeweils günstigsten Bedingungen Hypotheken zu bewilligen. Hierfür wurde ein besonderer Schlüssel vereinbart, der jedoch in der Oeffentlichkeit nicht bekannt geworden ist. Der Sparkassen- und Giroverband verpflichtet sich weiter für einen zwischenörtlichen Ausgleich zwecks Herbeischaffung von Bauhypotheken im Verein mit dem Verband Wohnungsbau zu sorgen. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben, an Orte mit wenig leistungsfähigen Sparkassen, Bauhypotheken in genügendem Umfange hinzuleiten. Als Gegenleistung für das erwähnte Abkommen, hat der Verband Wohnungsbau die Verpflichtung übernommen, für das Bausparen auf Grund der getroffenen Vereinbarungen mit allen Kräften zu werben.

Im Uebrigen beschränkt der Verband Wohnungsbau seine Publizität auf die Bekanntgabe seiner Ziele, die eigentlich jedem Eigenheimbausparverband eigen sein müssen, nämlich eines Mindestzieles, das in der Forderung einer menschenwürdigen Wohnung für Jeden besteht und eines Hochzieles, das ein Eigenheim für jede christliche (katholische) Familie fordert.

293) Westf. Wohnungsblatt. 18. Jahrgg. Heft 8. 1928 und Heft 4. 1928. S. 147.

5. Abschnitt. Die „Deutschland" Bauspar-A.G. für Stadt und Land in Berlin.

Die „Deutschland" Bauspar-A.G. für Stadt und Land in Berlin unterscheidet sich von den geschilderten Gesellschaften insofern, als sie als Gesellschaftsform die der Aktiengesellschaft[294]) gewählt hat, und erstmalig zur Sicherung der Durchführung des Bausparvertrags für jeden Bausparer von sich aus eine Todesfallversicherung eingeht[295]). Auf die Wirkungsweise dieser Versicherung und deren Zusammenhang mit dem Bausparvertrag werden wir später eingehen. Wir wollen uns hier zunächst mit der Entwicklungsgeschichte der „Deutschland" Bauspar-A.G. beschäftigen, müssen aber vorweg betonen, daß genaue Angaben von der Gesellschaft nicht zu erhalten waren und daß wir demzufolge nur die Bemerkungen auswerten konnten, die in wenigen Prospekten[296]), enthalten sind.

Die „Deutschland" Bauspar-A.G. für Stadt und Land wurde im Jahre 1910 unter der Firma „Deutschland-Rückversicherungs-A.G." gegründet, um den öffentlichen Lebensversicherungsanstalten und späterhin auch den öffentlichen Feuerversicherungssozietäten Rückversicherung zu gewähren. In der Inflationszeit im Jahre 1922 hat die Deutschland angeblich als erste Unternehmung begonnen, einen Bank- und Sparverkehr auf Goldmarkgrundlage im Kampfe gegen die Entwertung der Papiermark einzurichten. In der Folgezeit hat sie sich hauptsächlich dem Bank- und Sparwesen zugewandt um ihre finanzwirtschaftlichen

---

294) Siehe Anhang VI—XIX. Statut der „Deutschland" Bauspar-A.G. vom 16. Dez. 1910. Neuredigiert am 28. 3. 1928.

295) Westfälisches Wohnungsblatt 18. Jahrg. Heft 8. 1928.

296) „Bausparen". Broschüre „Deutschland Bauspar-A.G." Stadt- und Landverlag Berlin.

Erfahrungen auch im Interesse des Aufbaues kleinerer Vermögen zu verwerten. Erst im Jahre 1928 hat sie mit der Aufnahme des Bausparwesens begonnen[297]).

Ueber die am meisten interessierenden Momente dieses Geschäftszweiges hüllt sich die Deutschland hartnäckig in Schweigen und trotz wiederholter direkter Anfragen war es nicht möglich Aufschluß über die Zahl der Bausparer, die Höhe der eingegangenen Beträge zu bekommen[298]). Die „Deutschland" hat bis jetzt nur bekannt gegeben, daß bis Mitte des Jahres 1929 den Bausparern, die ihren Verpflichtungen nachgekommen sind, über 2 Millionen RM. zur Verfügung gestellt wurden[299]). Ueber die Verwendung und Anlage der gesammelten Gelder konnte nichts in Erfahrung gebracht werden. Unseres Erachtens würde die Sache des Bausparens besser stehen, wenn die einzelnen Gesellschaften die auf diesem Gebiet so wichtigen Grundsätze der Publizität mehr beachten würden. Im übrigen ist das Geschäftsverfahren auf folgenden statutenmäßig festgelegten Bestimmungen aufgebaut:

Der Sparer hat mit der „Deutschland" einen Vertrag auf eine bestimmte Bausparsumme abzuschließen, die zwischen 5000 und 50000 RM. liegen kann. Diese Bausparsumme besteht aus den eingezahlten Sparbeträgen des Sparers und dem von der „Deutschland" als Darlehen zu zahlenden Betrag, der die eingezahlten Beträge auf die Höhe der Bausparsumme bringt. Die Bausparsumme soll bei Aus-

297) Eigene schriftliche Angaben der „Deutschland" vom 9. April 1929.

298) Nach der „Bauwelt" (Juni 1929) sind bis dahin 2197 Bausparverträge über 31,79 Millionen Mk. abgeschlossen worden.

299) Dresdener Bank. Vertraul. Bericht f. unsere Genossenschaften. Nr. 14/15. Berlin 1929. S. 352. — Schriftl. Angaben der „Deutschland" vom 28. 3. 1929.

zahlung in der Regel zur Erbauung oder zum Kauf eines Eigenheimes, oder zur Hypothekenablösung verwendet werden[300]). Die im Laufe eines Kalenderjahres abgeschlossenen Bausparverträge werden von der „Deutschland" zu einer Jahresgruppe zusammengefaßt. Auf je 1 Million RM. zuteilungsberechtigte Bausparsummen verpflichtet sich die „Deutschland" folgende Beträge von der Schließung der Jahresgruppe an, zuzuteilen:[301]).

			im	1.	Jahre	mindestens	2%
bis	zum	Ablauf	des	2.	„	„	4%
„	„	„	„	3.	„	„	9%
„	„	„	„	4.	„	„	15%
„	„	„	„	5.	„	„	22%
„	„	„	„	6.	„	„	30%
„	„	„	„	7.	„	„	39%
„	„	„	„	8.	„	„	49%
„	„	„	„	9.	„	„	59%
„	„	„	„	10.	„	„	69%
„	„	„	„	11.	„	„	79%
„	„	„	„	12.	„	„	89%
„	„	„	„	13.	„	„	100%

der Bausparsummen.

Bei der Zuteilung der Bausparsummen werden nur solche Bausparer berücksichtigt, die bereits 12 Monate Mitglied der Deutschland sind und die mindestens $^1/_{10}$ der Bausparsumme und die bis zur Zuteiteilung fällig gewesenen Sparbeträge eingezahlt haben. Der monatliche Sparbetrag macht je nach dem zu Grunde gelegten Tarif A oder B den zweihundertsten Teil der Sparsumme aus. Dieser muß bis zum 3. eines jeden Monats in bar an die Deutschland abgeführt werden.

300) § 1 der Allgemeinen Bedingungen d. „Deutschland".
301) „Bausparen" Broschüre, a.a.O. S. 11 ff.

Es sind zu leisten nach Abschluß eines Bausparvertrages[302]):

bei einer Bausparsumme von	Nach Tarif A monatlich	nach Tarif B monatlich
5000 RM.	25 RM.	20 RM.
6000 „	30 „	24 „
7000 „	35 „	28 „
8000 „	40 „	32 „
9000 „	45 „	36 „
10000 „	50 „	40 „
20000 „	100 „	80 „
30000 „	150 „	120 „
40000 „	200 „	160 „
50000 „	250 „	200 „

Die Zuteilung der Bausparsummen an die Bausparer erfolgt gemäß der Sparleistung. Dabei werden Zeitpunkt und Höhe der Einzahlung wie folgt berücksichtigt:

Von jeder Einzahlung in Höhe eines monatlichen Sparbetrages wird die Zahl der Tage bis zum 1. Dezember jenes Jahres berechnet, in welchem die letzten Sparer der Jahresgruppe ihre Bausparsummen spätestens erhalten. Jeder dieser Tage ist ein Spartag. Derjenige Sparer, der bei der Zuteilung die höchste Zahl von Spartagen aufweist, erhält als Erster die Bausparsumme, die weitere Reihenfolge bestimmt sich entsprechend der Zahl der Spartage. Durch freiwillige, über die Pflichtzahlungen hinausgehende Sparleistung, kann der Sparer jederzeit die Anzahl seiner Spartage erhöhen. Wenn mehrere Sparer die gleiche Zahl der Spartage aufweisen, bestimmt sich die Reihenfolge nach dem Datum der ersten Einzahlungen der betreffenden Sparer. Kommen dann noch mehrere

302) „Bausparen", Broschüre. „Deutschland" Bauspar-A.G. § 5.

Personen in Frage, so entscheidet zwischen diesen das Los. Die Deutschland führt in ihrem Prospekt[303]) hierfür folgendes Beispiel an:

Beispiel der Sparerberechnung nach Tarif A:

A schließt am 15. 2. 29 einen Bausparvertrag über 10000 RM. gemäß Tarif A ab und zahlt gleich seine erste Sparrate in Höhe von 50 RM. ein. Dafür werden ihm 5036 Spartage gutgeschrieben. Die Zahl 5036 wird errechnet als die Summe aller Tage vom Tage der betreffenden Einzahlung (15. 2. 1929) bis zu jenem Zeitpunkt, in welchem die Deutschland gemäß § 2 Abs. 1 der allgemeinen Bedingungen spätestens die letzte Zuteilung dieser Jahresgruppe vornehmen muß. (1. 12. 1942) Daraus ergibt sich ohne weiteres, daß für die gleiche Zahlung von 50 RM. A nur 5034 Spartage erhalten hätte, wenn sie erst zwei Tage später (17. 2. 29) erfolgt wäre. Unpünktliches Zahlen wirkt sich also ungünstig aus und zwar in einer Verminderung von Spartagen. Dagegen rückt mit jeder freiwilligen Sonderleistung der Zuteilungstag der Bausparsumme entsprechend der Leistung näher.

Satzungsgemäß erfolgt die Zuteilung wenigstens einmal jährlich und zwar spätestens am 21. Dezember von einem Notar im Bezirke des Kammergerichts zu Berlin. Im Laufe der Sparperiode 1929 beabsichtigt die Deutschland möglichst monatliche Baugeldzuteilungen in Höhe von jeweils 450000 RM. vorzunehmen[304]). Nach diesen Angaben hofft die Deutschland bis Ende 1929 insgesamt mindestens 2,5 Millionen RM. verteilen zu können. Warum die Deutschland

303) „Bausparen" Broschüre. „Deutschland" Bauspar-A.G. § 2 ff.

304) Ihr Eigenheim auf Ratenzahlung. Prospekt der „Deutschland" 1929.

an raschen Zuteilungen interessiert ist, erklärt sich daraus, daß der Gewinn ausschließlich aus den Leistungen der Sparer nach erfolgter Zuteilung der Bausparsummen fließt. (Da jeder Bausparer bis zur Höhe der Einzahlung oder des empfangenen ungetilgten Darlehens in einer Lebensversicherung ist)[305]).

Die fällige Bausparsumme wird nicht an den Sparer selbst, sondern an dessen Gläubiger ausbezahlt. Als Sicherung für dieses Tilgungsdarlehen beansprucht die Deutschland Eintragung einer Hypothek an erster Rangstelle im Grundbuche mit dinglicher und persönlicher Vollstreckungsklausel. Die Auszahlung der Bausparsumme erfolgt erst nach der Eintragung dieser Sicherung. Die Deutschland belastet das Eigenheim ihres Bausparers nicht mit einer Kündigungshypothek, sondern mit einer sog. „Tilgungshypothek", die den Bausparer verpflichtet in monatlichen Raten das erhaltene Darlehen gemäß Tarif A oder B zurückzuzahlen. Die Deutschland verwandelt dadurch eine Kapitalschuld in eine Rentenschuld, indem sie eine große Summe in kleine, leicht zurückzahlbare Teilbeträge auflöst. Dem Bausparer wird daher nie das Kapital auf einmal gekündigt werden können, denn er ist durch seinen Vertrag nur daran gebunden die monatlichen Tilgungsraten pünktlich an die Deutschland abzuführen. Die Tilgungsraten betragen vertragsgemäß das Doppelte des Sparbetrages also den hundertsten Teil der Bausparsumme. Er ist für die Dauer zu entrichten, die sich aus den beigefügten Tilgungstabellen ergibt:

305) „Bauwelt", Heft 31, Berlin 1929. S. 726.

Tarif A. Tilgungstabelle der „Deutschland“ [305a]).

Pflichtsparbeiträge in % d. Bausparsumme	Darlehen in % der Bausparsumme	Anzahl der monatl. Tilgungsbeiträge
80	20	8
79	21	10
78	22	11,5
77	23	13
75	25	16
74	26	17,5
73	27	19
72	28	20,5
71	29	22
70	30	23,5
69	31	25
68	32	26,5
67	33	28
66	34	29,5
65	35	30,5
64	36	32
63	37	35
62	38	36
61	39	38
60	40	40
59	41	42
58	42	44
57	43	46
56	44	48
55	45	50
54	46	52
53	47	54
52	48	56
51	49	58
50	50	60
49	51	62
48	52	64
47	53	66
46	54	68
45	55	70

305 a) „Bausparen“ Stadt- u. Landverlag. Berlin 1929. S. 28.

Tarif A. Tilgungstabelle der „Deutchsland."

(Fortsetzung)

Pflichtsparbeiträge in % d. Bausparsumme	Darlehen in % der Bausparsumme	Anzahl der monatl. Tilgungsbeiträge
44	56	72
43	57	74
42	58	76
41	59	78
40	60	80
39	61	82
38	62	84
37	63	86
36	64	88
35	65	90
34	66	93
33	67	96
32	68	99
31	69	102
30	70	105
29	71	108
28	72	111
27	73	114
26	74	117
25	75	120
24	76	123
23	77	126
22	78	129
21	79	132
20	80	135
19	81	139
18	82	143
17	83	147
16	84	151
15	85	155
14	86	159
13	87	163
12	88	167
11	89	172
10	90	177

Tarif B. Tilgungstabelle der „Deutschland“[305b]).

Pflichtsparbeiträge in % d. Bausparsumme	Darlehen in % der Bausparsumme	Anzahl der monatl. Tilgungsbeiträge
82	18	3
81	19	5
80	20	7
79	21	9
78	22	11
77	23	13
76	24	15
75	25	17
74	26	19
73	27	21
72	28	23
71	29	25
70	30	27
69	31	29
68	32	31
67	33	33
66	34	35
65	35	37
64	36	39
63	37	41
62	38	43
61	39	45
60	40	47
59	41	50
58	42	53
57	43	56
56	44	59
55	45	62
54	46	65
53	47	68
52	48	71
51	49	74
50	50	77
49	51	80

305 b) Bausparen „Deutschl.“ Bauspar- A. G. a.a.O. S. 32.

Tarif B. Tilgungstabelle der „Deutschland."

(Fortsetzung)

Pflichtsparbeiträge in % d. Bausparsumme	Darlehen in % der Bausparsumme	Anzahl der monatl. Tilgungsbeiträge
48	52	83
47	53	86
46	54	89
45	55	92
44	56	95
43	57	98
42	58	102
41	59	106
40	60	110
39	61	114
38	62	118
37	63	122
36	64	126
35	65	131
34	66	136
33	67	141
32	68	146
31	69	151
30	70	156
29	71	162
28	72	168
27	73	174
26	74	181
25	75	188
24	76	195
23	77	203
22	78	211
21	79	220
20	80	230
19	81	241
18	82	253
17	83	266
16	84	280
15	85	296

Stichtag für die Berechnung der Tilgungsdauer ist der Zeitpunkt, an dem die Zahlung der Deutschland die Hälfte der Bausparsumme überschreitet. Die von diesem Stichtag bis zu Beginn der Verpflichtung von Tilgungsbeiträgen bezahlten Sparbeiträge werden je als halber Tilgungsbeitrag angerechnet. Freiwillige Vorauszahlungen auf Tilgungsarten werden mit einem Diskontsatz angerechnet, der von Zeit zu Zeit angegeben wird und sich nach den üblichen Zinssätzen richtet.

Um die Sicherheit der Bauspargelder und die Sicherheit einer ordnungsgemäßen Zuteilung zu bieten, hat die Deutschland-Bauspar-A.G. die Einrichtung einer Lebensversicherung geschaffen[306]). Die Deutschland nimmt für jeden Sparer, der das 15. Lebensjahr erreicht und bei Beginn des Bausparvertrags das 60. Lebensjahr nicht überschritten hat, bei dem Verbande öffentlicher Lebensversicherungsanstalten in Deutschland zu Berlin eine Versicherung auf den Todesfall bis zur Höchstversicherungsumme von 15000 RM. auf. Der Sparer ist dabei im Sinne des Reichsgesetzes über den Versicherungsvertrag vom 30. Mai 1908 Versicherter und die Deutschland Versicherungsnehmer. Dem Versicherten steht ein Anspruch gegen den Verband öffentlicher Lebensversicherungsanstalten in Deutschland nicht zu. Die Auszahlung der Versicherungssumme erfolgt an die Deutschland, die mit der Versicherungssumme nach Maßgabe folgender Bestimmungen zu verfahren hat:

a) Stirbt der Sparer vor Erhalt der Bausparsumme oder eines Teiles derselben, so beläuft sich die Versicherungssumme (bis zur Höchstsumme von 15000 RM.) auf denjenigen Betrag, der den bis zum

---

306) § 8 der Allgemeinen Begingungen der „Deutschland" Bauspar- A.G.

Todesfall eingezahlten Sparbeiträgen und den freiwilligen Einzahlungen gleichkommt. Die Erben haben die Wahl, ob sie den Bausparvertrag fortsetzen wollen oder nicht. Sie haben ihre Entscheidung hierüber innerhalb eines Monats der „Deutschland" anzuzeigen. Erklären die Erben, daß sie den Bausparvertrag fortsetzen, so wird ihnen die Versicherungssumme vom Tage ihres Eingangs an bei der „Deutschland" gutgeschrieben, gleichzeitig wird die Zahl der Spartage entsprechend erhöht. Geben die Erben innerhalb dieser Frist keine Erklärung ab, wird angenommen, daß sie den Bausparvertrag fortsetzen wollen.

Erklären die Erben, daß sie den Bausparvertrag nicht fortsetzen, so erhalten sie von der „Deutschland" innerhalb eines Monats nach erfolgtem Nachweis ihre gezahlten Sparbeiträge, einschließlich der freiwilligen Einzahlungen, zurück. Außerdem wird ihnen die Versicherungssumme in 10 Jahresraten, spätestens aber mit Abwicklung der betreffenden Jahresgruppe, ausgezahlt.

b) Stirbt der Sparer nach Erhalt der Bausparsumme oder eines Teiles derselben, so werden den Erben die noch ausstehenden Tilgungsraten erlassen, insofern die Gesamtsumme dieser Raten 15000 RM. nicht übersteigt. Wenn z. B. noch 160 Raten zu je 100 RM. ausstehen, so werden die letzten 150 Raten erlassen, sodaß noch 10 Raten zu tilgen sind. Ist der Sparer vor seinem Tode mit der Zahlung von Tilgungsraten in Verzug geraten, so vermindert sich die Versicherungssumme um die rückständigen Tilgungsbeiträge[306a])

Die Prämien für die Lebensversicherung zahlt die Deutschland[307]).

306 a) Bausparen „Deutschland", a.a.O. § 8. S. 22.
307) Bausparen „Deutschland" a.a.O. § 8, Abs. 4. S. 24.

Der Hauptwert der Lebensversicherung liegt darin, daß sie den Hinterbliebenen des Sparers Schutz bietet. Auch für die übrigen Sparer hat der Abschluß der Lebensversicherung den Vorteil, daß die planmäßig vorgesehene Zuteilung nicht gestört wird, weil kein Ausfall von Ratenzahlungen entsteht. Im Falle des Todes eines Sparers fließen nämlich die erst nach Jahren zu zahlenden Raten auf einmal an die Deutschland zurück und können deshalb bei der nächsten Verteilung wieder zur Verfügung stehen.

Wie die Ausführungen zeigen, will die Deutschland ihre Bausparer von dem Risiko der Zinssatzbewilligung befreien. Sie selbst zahlt ihren Sparern für die eingezahlten Sparbeträge keine Zinsen und berechnet als Tilgungsbetrag die Summe, die sich aus der Bausparsumme abzüglich der erfolgten Bauspareinlagen ergibt. Die Tilgungsbeträge müssen der Deutschland solange gezahlt werden, bis sie selbst eine angemessene Verzinsung ihrer ausgeliehenen Beträge herausgewirtschaftet hat. Das Ganze läßt auf starke Gewinnabsicht schließen, was bei einer A.G. verständlich ist, doch muß anerkannt werden, daß die Deutschland die Prämien für die Todesfallversicherung ihren Sparern nicht zu Lasten schreibt.

6. Abschnitt. Die Beamtenbausparkasse, Heimstättengesellschaft der deutschen Beamtenschaft m. b. H. in Berlin.

Bei der Behandlung des Beamtenheimstättengesetzes[307a]) haben wir darauf hingewiesen, daß zur Durchführung dieses Gesetzes die sog. „Beamtenbausparkasse“ am 14. März 1928 in Form einer G. m. b. H. gegründet worden ist[308]),

307 a) Siehe oben.

308) Reichsgesetzblatt I. vom 12. März 1928. S. 61.

Von einer Veröffentlichung ihrer Statuten hat die Beamtenbausparkasse bis jetzt abgesehen, weil nach Angabe ihres Geschäftsführers Johannes Lubahn ein Bedürfnis nicht vorlag[309]). Wir können deshalb nur bemerken, daß die Gesellschafter der Beamtenbausparkasse die bekannten Beamtenspitzenorganisationen sind, nämlich: der deutsche Beamtenbund, der Allgemeine deutsche Beamtenbund und der Deutsche Beamtenwirtschaftsbund.

Die Vorbereitungen zur Gründung der Beamtenbausparkasse gingen vom Heimstättenamt der deutschen Beamtenschaft aus, welches als eingetragener Verein von der organisierten deutschen Beamtenschaft im Jahre 1920 gegründet wurde. Im Jahre 1925 legte dann das Heimstättenamt der deutschen Beamtenschaft der Reichsregierung einen Entwurf zur Schaffung eines Beamtenheimstättengesetzes[310]) vor, und am 18. Juli 1927 wurde das Beamtenheimstättengesetz vom deutschen Reichstag mit großer Mehrheit angenommen. Der genaue Name ist „Gesetz über die Abtretung von Beamtenbezügen zum Heimstättenbau". Am 12. März 1928 erschien im Reichsgesetzblatt[311]) die Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes und schon zwei Tage später, am 14. März 1928, gründeten die genannten Beamtenspitzenorganisationen, die im Heimstättenamt der deutschen Beamtenschaft zusammenstehen, die „Beamtenbausparkasse, Heimstättengesellschaft der deutschen Beamtenschaft m. b. H." in Berlin. Diese Beamtenbausparkasse hat sich zur Aufgabe gestellt, das Beamtenheimstättengesetz praktisch durchzuführen. Die Beamtenbauspar-

309) Eigene schriftliche Angaben der Beamtenbausparkasse vom 30. April 1929.

310) Reichstagsdrucksache Nr. 86/23. 3. Wahlper. 1924/26.

311) Reichsgesetzbl. Nr. 26. Teil I. 1928. S. 133.

kasse ist vom Reich und von den Ländern als Abtretungsstelle auf Grund des Beamtenheimstättengesetzes anerkannt, damit wird eine unbedingte Sicherheit für Spar- und Zinseneingang geschaffen.

1. Das Geschäftsverfahren der Beamtenbausparkasse.

Jeder Beamte, der ein monatliches Diensteinkommen von mehr als 130 Mark bezieht, kann durch die Beamtenbausparkasse zu einem Eigenheim gelangen, wenn er der Beamtenbausparkasse einen vorgeschriebenen Spardarlehensantrag einsendet[312]). Gleichzeitig ist damit ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag (Aufnahmegebühr) einzusenden. Dieser beträgt für je 1000 RM. Bausparsumme 5 RM.[313]). Bei einem Sparbetrag von 6000 RM. wären also z. B. 30 RM. zu bezahlen. Der Bausparer kann nun ganz nach seiner finanziellen Leistungsfähigkeit eine Sparzeit von 5, 15, 20 oder 25 Jahren wählen. Die monatlichen Sparbeträge betragen hierbei:

Tabelle der monatlichen Sparbeträge[314]) der Beamtenbausparkasse.

Bei einem Darlehensbetrag v. RM.	bei einer Sparzeit von:				
	5 Jahr. RM.	10 Jahr. RM.	15 Jahr. RM.	20 Jahr. RM.	25 Jahr. RM.
2000	30,55	14.—	8,55	5,80	4,25
3000	45,80	21.—	12,80	8,70	6,35
4000	61,05	28.—	17,05	11,60	8,45
5000	76,30	35.—	21,30	14,50	10,55
6000	91,60	41,95	25,55	17,40	12,65

312) Lubahn, Joh.: Zur Beamtenheimstätte durch die Beamtenbausparkasse. Berlin 1929. S. 4.

313) „Die Heimstätte." Organ der Beamtenbausparkasse. Nr. 2. Berlin 1929.

314) Lubahn, Joh.: a.a.O. S. 12.

Tabelle der monatlichen Sparbeträge der Beamtenbausparkasse[314a]).

Bei einem Darlehensbetrag v. RM.	bei einer Sparzeit von:				
	5 Jahr. RM.	10 Jahr. BM.	15 Jahr. RM.	20 Jahr. RM.	25 Jahr. RM.
7000	106,85	48,95	29,80	20,30	14,75
8000	122,10	55,95	34,05	23,20	16,95
9000	137,35	62,95	38,30	26,10	19,—
10000	152,60	69,95	42,55	29,—	21,10
11000	167,85	76,95	46,80	31,90	23,20
12000	183,15	83,90	51,05	34,80	25,30
13000	198,40	90,90	55,30	37,70	27.40
14000	213,65	97,90	59,55	40,60	29,50
15000	228,90	104,90	63,80	43,50	31,60
16000	244,15	111,90	68,05	46,40	33,70
17000	259,45	118,85	72,30	49,30	35,85
18000	274,70	125,85	76,55	52,20	37,95
19000	289,95	132,85	80,80	55,10	40,05
20000	305,20	139,85	85,05	58,—	42,15

Ist der Spardarlehensantrag von der Beamtenbausparkasse angenommen, dann übersendet sie dem Bausparer eine sog. „Heimstättenurkunde“ d. i. eine Ausfertigung des Vertrags.

Das eigentliche Bausparen geschieht durch Abtretung eines Gehaltsteils an die Bausparkasse und zwar derart, daß dem Beamten nach Annahme des Darlehensantrages von Seiten der Beamtenbausparkasse der entsprechende Gehaltsteil von der Behörde nicht mehr ausbezahlt, sondern direkt der Beamtenbausparkasse überwiesen wird[315]). Diese Abtretungs-

314a) Siehe Seite 141.

315) Crüger, Hans: Das Reichsheimstättengesetz. Berlin 1927. S. 41.

summe ist der monatliche Sparbetrag, der von der Beamtenbausparkasse mit 3½% verzinst wird. Die Zinsen werden nicht ausbezahlt, sondern dem Sparkonto gutgeschrieben.

Nach dem Beamtenheimstättengesetz müssen die Abtretungsstellen von der Reichsregierung und von den Landesregierungen anerkannt werden. Für die Beamtenbausparkasse ist dies durch Erlaß der Reichsregierung vom 19. Mai 1928[316]) für alle Reichsbeamten geschehen. Mit dem Erlaß vom 6. Juli 1928 folgte die preußische Regierung und darauf sämtliche deutsche Landesregierungen[317]).

Die Anlage und Verwaltung der eingehenden Spargelder geschieht derart, daß sie für die Beamtenbausparkasse an die deutsche Bau- und Bodenbank und an die preußische Landespfandbriefanstalt abgeführt werden[318]). Es ist unmöglich, daß die Beamtenbausparkasse über die Sparbeträge selbst verfügen kann. Zudem wird vom Aufsichtsrat der Beamtenbausparkasse ein Treuhänder bestellt, der der Genehmigung der deutschen Bau- und Bodenbank bedarf.

Etwaige Ueberschüsse aus dem Sparverfahren und dem Bankverkehr sollen nach Bildung ausreichender Reserven den Sparern zugute kommen[319]). Ueber die Verwendung des Reservefonds war von der Beamtenbausparkasse nichts in Erfahrung zu bringen.

Für die Art der Zuteilung der Bausparsumme gibt das Beamtenheimstättengesetz selbst keine Vor-

316) Reichsgesetzblatt I. Nr. 26. S. 133.

317) „Die Heimstätte". Organ der Beamtenbausparkasse. Nr. 5. 1928.

318) Lubahn, Joh.: a.a.O. S. 13.

319) Spar- und Darlehensbedingungen der Beamtenbausparkasse v. 14. März 1928. § 15.

schrift. Die Beamtenbausparkasse bedient sich für ihr Zuteilungsverfahren weder der Zinszahlen, noch eines Schlüsselsystems, sondern der Verlosung. Sie geht dabei von dem Grundsatz aus, daß bei gleichen Pflichten und Rechten nur das Los entscheiden könne[319a]).

So soll nach Ansicht der Beamtenbausparkasse sicher gestellt sein, daß vom ersten Monat des Eintritts an bis zum Schluß der selbstgewählten Sparzeit jeder Bausparer der betreffenden Losklasse sein Baugeld planmäßig erhält. Die Auslosung soll nicht den Sinn einer Lotterie haben, denn in der Lotterie seien immer nur einige Gewinner, während die übrigen Beteiligten leer ausgehen müssten[320]). Die Auslosung geschieht in der Regel vierteljährlich. Teilnahmeberechtigt ist jeder Beamte nach Eingang der ersten Abtretungssumme und jeder Bausparer nimmt solange an den Auslosungen teil, bis er seine Bausparsumme erhalten hat. Die Verlosung selbst geht unter Leitung eines Notars und unter Aufsicht des oben genannten Treuhänders vor sich. Weiterhin können Beamte selbst, sowie die interessierten Behörden zugegen sein.

Hat der Bausparer seine Bausparsumme als unkündbares Darlehen erhalten, so kann er an jedem beliebigen Orte sein Eigenheim bauen. Reicht das Geld hierfür nicht aus, so kann das Darlehen auch als Restbaugeld, (wenn eine Hauszinssteuerhypothek vorhanden ist), oder als Restkaufgeld verwendet werden[321]).

Zur Sicherung für die Bausparkasse ist das Darlehen als Hypothek zugunsten der Bausparkasse einzutragen. Die Art der Eintragung bestimmt die

319a) Lubahn, Joh.: a.a.O. S. 12.
320) „Die Heimstätte" a.a.O. Nr. 3. Berlin 1929.
321) Lubahn, J.: a.a.O. S. 8.

Bausparkasse. Sie wählt gewöhnlich die Form der Sicherungshypothek.

Die Rückzahlung der Bausparsumme ist dadurch gewährleistet, daß die Sparbeträge bis zum Ablauf der Sparzeit weiter geleistet werden müssen. Nur hat der Beamte das Darlehen, das er vor Ablauf der Sparzeit erhalten hat, mit einem Zinsfuß von 4½% zu verzinsen, davon werden ihm aber wieder 3½% Zins für seine Einlagen gutgeschrieben[322]). Die Zinsen sind in denselben Zeitabschnitten wie die Sparbeträge und zwar gleichzeitig mit diesen, einzubezahlen. Nach Ablauf der Sparzeit gelten die Spardarlehen und die dazu gehörigen Hypotheken als getilgt[323]).

2. Die bisherigen Erfolge und die Kritik der Beamtenbausparkasse.

Obwohl die Beamtenbausparkasse erst knapp eineinhalb Jahre besteht[323a]), hat sie doch schon Erfolge gezeitigt. Es wurden innerhalb dieser Zeit von etwa 4000 Beamten bereits für 30 Millionen RM. Sparverträge abgeschlossen und rund 580 Baudarlehen im Betrage von mehr als 3 Millionen RM. bereitgestellt[324]). Außerdem haben noch 220 Sparer ein vorzeitiges Darlehen in einer Gesamthöhe von 468000 RM. erhalten[325]). Derartige Darlehen gibt die Beamtenbausparkasse außerhalb der Verlosung, durch die Sicherheit des Beamtenheimstättengesetzes und

---

322) 1% verbleibt zugunsten der Bausparkasse.

323) Spar- und Darlehensbedingungen der Beamtenbausparkasse vom 14. März 1928.

323a) seit 20. Mai 1928.

324) „Die Heimstätte“ a.a.O. Nr. 5. Berlin 1929.

325) Heimstätten f. Beamte. Flugbl. d. B. 1929.

den Familienschutz, auf den wir noch zurückkommen werden, gegen Verpfändung der Abtretungsrechte an Dritte. Natürlich müssen diese mit dem bei Banken üblichen Zins vergütet werden.

Es wäre verfrüht, jetzt schon kritisch zur Beamtenbausparkasse Stellung zu nehmen. Es muß erst noch einige Zeit vergehen, um zu sehen, ob sie sich praktisch bewährt. Günstig hervorzuheben wäre, im Vergleich zu anderen Bausparorganisationen, die genaue mathematische Berechnung der Wartezeit. Weiter ist durch die Art der Abtretung ein regelmäßiger Eingang von Bausparbeträgen immer gewährleistet[325a]). Dies sind vorteilhafte Momente, die bei anderen Organisationen meist nicht gegeben sind. Um für Eventualfälle gesichert zu sein, hat die Beamtenbausparkasse die Einrichtung des „Familienschutzes" getroffen[326]). Durch einen kleinen Hinterbliebenen-Versicherungszuschlag, der der Sparsumme hinzugerechnet wird, nimmt die Beamtenbausparkasse den Beamten die Sorge für den Todesfall ab. Die Hinterbliebenenversicherungszuschläge sind in 2 Arten vorhanden:

1) Der Hinterbliebenenschutz tritt nach der Auslosung des Darlehens ein. Die Hinterbliebenen haben, sofern der Sparer stirbt, nach der Auslosung keine Sparbeträge und Zinsen zu zahlen. Hierbei betragen die monatlichen Hinterbliebenensicherungszuschläge:

325a) Westf. Wohnungsblatt Nr. 17. 1929. S. 414.
326) Zeitschr. f. Wohnungswesen. Bd. 26. Heft 1. S. 8.

Monatlicher Sicherungszuschlag bei 5jähriger Sparzeit bei einem Eintrittslebensalter von[327]):

Darlehensbetrag	bis 25 J. RM.	26 bis 30 J. RM.	31 bis 35 J. RM.	36 bis 40 J. RM.	41 bis 45 J. RM.	46 bis 50 J. RM.	51 bis 55 J. RM.	56 bis 60 J. RM.	61 bis 65 J. RM.
2000	0,30	0,35	0,35	0,45	0,65	1,—	1,50	2,50	4,—
3000	0,45	0.50	0,55	0,60	0,95	1,45	2,25	3,75	5,95
4000	0,60	0,65	0,70	0,90	1.30	1,95	3,—	4,95	7,95
5000	0,75	0,80	0,85	1,10	1,60	2,40	3,75	6,20	9,90
6000	0,90	0,95	1,05	1,35	1,90	2,90	4,50	7,45	11,90
7000	1,05	1,10	1,20	1,55	2,25	3,35	5,25	8,70	13,85
8000	1,20	1,25	1,40	1,80	2,55	3,85	6,—	9,90	15,85
9000	1,35	1,40	1,55	2.—	2,85	4,30	6,70	11,15	17,80
10000	1,50	1,55	1,70	2,20	3,15	4,80	7,45	12,40	19,80
11000	1,65	1,75	1,90	2,45	3,50	5,25	8,20	13,65	21,75
12000	1,80	1,90	2,05	2,65	3,80	5,75	8,95	14,85	23,75
13000	1,95	2,05	2,25	2,85	4,10	6,20	9,70	16,10	25,70
14000	2,10	2.20	2,40	3,10	4,45	6,70	10,45	17,35	27,70
15000	2,25	2,35	2,55	3,30	4,75	7,20	11,20	18,60	29,70
16000	2.40	2,50	2,75	3,55	5,05	7,65	11,95	19,80	31,65
17000	2,55	2,65	2,90	3,75	5,40	8,15	12,70	21,05	33,65
18000	2,70	2,80	3,10	3,95	5,70	8,60	13,40	22,30	35,60
19000	2,85	2,95	3,25	4,20	6.—	9,10	14,15	23,55	37,60
20000	3,—	3,10	3,40	4,40	6,30	9,55	14,90	24,75	39,55

Bei einer Sparzeit von 10, 15, 20, oder 25 Jahren sind die monatlichen Sicherungszuschläge, der längeren Sparzeit entsprechend, niedriger.

2) Der Hinterbliebenenschutz tritt sogleich ein, also auch vor der Auslosung der Darlehen. Stirbt der Sparer, dann haben die Hinterbliebenen keine Sparbeträge zu zahlen, und nach der Auslosung auch

327) Lubahn Joh.: „Zur Beamtenheimstätte durch die Beamtenbausparkasse." Verlag Heimstättenamt der deutschen Beamtenschaft e.V. Berlin. April 1929.

nicht die vorgesehene 4½%ige Verzinsung. Hierbei betragen die monatlichen Hinterbliebenenverscherungszuschläge:

Monatlicher Gesamtsicherungszuschlag bei 5jähriger Sparzeit[328]).

Darlehensbetrag	bis 25 J. RM.	26 bis 30 J. RM.	31 bis 35 J. RM.	36 bis 40 J. RM.	41 bis 45 J. RM.	46 bis 50 J. RM.	51 bis 55 J. RM.	56 bis 60 J. RM.	61 bis 65 J. RM.
2000	0,65	0,70	0,75	0,90	1,30	1,95	3,—	5,—	8,15
3000	1,—	1,—	1,10	1,35	1,90	2,90	4,50	7,45	12,25
4000	1,30	1,35	1,45	1,80	2,55	3,85	6,—	9,95	16,30
5000	1,60	1,65	1,80	2,20	3,15	4,80	7,50	12,40	20,35
6000	1,95	2,—	2,20	2,65	3,80	5,80	9,—	14,90	24,45
7000	2,25	2,35	2,55	3,10	4,45	6,75	10,50	17,40	28,50
8000	2,60	2,65	2,90	3,55	5,05	7,70	12,—	19,85	32,60
9000	2,90	3,—	3,25	4,—	5,70	8,65	13,50	22,35	36,65
10000	3,20	3,30	3,60	4,40	6,30	9,60	15.—	24,80	40,70
11000	3,55	3,65	4,—	4,85	6,95	10,60	16,50	27,30	44,80
12000	3,85	4,—	4,35	5,30	7,60	11,55	18,—	29,80	48,85
13000	4,20	4,30	4,70	5,75	8,20	12,50	19,50	32,25	52,95
14000	4,50	4,65	5,05	6,20	8,85	13,45	21,—	34,75	57,—
15000	4,80	4,95	5,40	6,60	9,45	14,40	22,50	37,20	61,05
16000	5,15	5,30	5,80	7,05	10,10	15,40	24.—	39,70	65,15
17000	5,45	5,85	6,15	7,50	10,75	16,35	25,50	42,20	69,20
18000	5,80	5,65	6,50	7,95	11,35	17,30	27,—	44,65	73,30
19000	6,10	6,30	6,85	8,40	12,—	18,25	28,50	47,15	77,35
20000	6,40	6,60	7,20	8,80	12,60	19,20	30,—	49,60	81,40

Auch hier sind bei einer Sparzeit von 10, 15, 20 oder 25 Jahren die monatlichen Sicherungszuschläge der längeren Sparzeit entsprechend niedriger.

Die Beamtenbausparkasse muß in diesem Falle an Stelle der Hinterbliebenen die Sparbeträge decken.

328) Lubahn, Joh.: a.a.O. S. 28.

Die Hinterbliebenen nehmen ohne weitere Sparbeträge zahlen zu müssen, an allen weiteren Auslosungen teil und haben nach erfolgter Auslosung weder Sparbeträge noch Zinsen zu bezahlen.

Verzichten die Hinterbliebenen aber auf das Darlehen, dann erhalten sie nach Ablauf der gewählten Sparzeit ein Kapital ausbezahlt, das der Bausparsumme entspricht.

7. Abschnitt: Die anglo-amerikanischen Bausparkassen.

In der neuesten Zeit berufen sich die Vertreter des Gedankens der Bausparkassen mehr und mehr auf das Beispiel Englands und der Vereinigten Staaten. Sie betrachten sich als deutsche Pioniere der angelsächsischen Bausparkassenbewegung, die in Englaud bis ins 18. Jahrhundert zurückgeht, und die auch in den Vereinigten Staaten auf eine fast hundertjährige Entwicklung zurückblicken kann[329]).

In England und Amerika spielen in der Bausparbewegung Organisationen eine Rolle, die in England die irreführende Bezeichnung „building societies"; in den Vereinigten Staaten den etwas richtigeren Namen „building and loan associations" führen[330]). Das Wort „building" = Bau, Gebäude — obwohl es für den Anfang wohl paßte — ist irreführend, weil diese Institute nicht bauen, sondern sie finanzieren nur den Bau und Erwerb von Häusern, hauptsächlich von kleinen Eigenheimen.

Die anglo-amerikanischen Institute haben meistens als Gesellschaftsform die „Genossenschaft". Dennoch

329) Blätter f. Genossenschaftswesen. Nr. 34. Berlin 1929. S. 561.

330) Harold Bellmann: The building society movement, London 1927.

ist das genossenschaftliche Merkmal für diese Finanzinstitute kein unbedingt wesentliches. Um keine Verwechslung mit den deutschen Baugenossenschaften herbeizuführen, erscheint die Bezeichnung „Bausparkassen" am geeignetsten, um so mehr, als sich diese Bezeichnung auch die in Deutschland eingeführten Organisationen zugelegt haben.

Den uns hier interessierenden anglo-amerikanischen „building associations" stehen die deutschen Bausparkassen am nächsten. In Amerika haben diese Bausparkassen, nachdem sie lange keine große Bedeutung hatten, nach dem Krieg einen großen Aufschwung genommen[331]). Es bestehen heute etwa 14000 solche Bausparkassen mit etwa 10 Millionen Milgliedern und rund 38 Milliarden Einlagen[332]). Von diesen befanden sich Ende 1928 rund 13000 mit einem Gesamtguthaben von 34 Milliarden Mark (8 Milliarden Dollar) in den U.S.A., der Rest etwa 1 Million Mitglieder und 4 Milliarden Mark Baudarlehen in England und den Dominions[333]).

Auf die verschiedenen Geschäftspläne der amerikanischen und englischen Bausparkassen einzugehen, würde hier zu weit führen, denn sie weisen große Verschiedenheiten in ihrer Organisation und in ihren Methoden auf[334]).

331) Blätter f. Genossenschaftswesen. Nr. 34. Berlin 1929. S. 551.

332) Block, Alexander: Amerikanische Bausparkassen. Zeitschr. f. Wohnungswesen. Heft 9. 1929. S. 196. — Brand, M.: Finanzierung des Wohnungsbaues im Ausland. Soziale Praxis. Heft 20. 1928. S. 462.

333) Mein Eigenheim. Mitteilungsbl. d. G.d.F. Nr. 1. 1929.

334) Blätter f. Genossenschaftswesen. Nr. 34. Berlin 1929. S. 561.

Die volkswirtschaftlichen Funktionen der amerikanischen Bausparkassen sind zweifach. Sie wickeln sich:

1) im Spargeschäft und
2) im Hypothekengeschäfte ab[335]).

In beiden Richtungen wetteifern sie mit anderen Finanzinstituten und in beiden haben sie eine bebesondere Stellung erreicht. Auf dem Gebiete des Sparens funktionieren die Bausparkassen ähnlich wie die Sparkassen (Saving-Banks), aber sie haben ihre eigene Kundschaft, deren psychologische Motive sie richtig erfaßten. Der Hauptunterschied der englischen und amerikanischen Bausparkassen von den Saving-Banks besteht darin, daß sie die Einlagen durch höhere Zinsen, welche sie entweder direkt oder in der Form von Hypotheken bezahlen, heranziehen[336]). Da bei den Bausparkassen eine Tendenz zur Senkung der Zinssätze besteht[337]), so wird dieser Unterschied immer geringer. Im Hypothekengeschäft haben sich die Bausparkassen auf Ausgabe von Amortisationsdarlehen spezialisiert. Darlehen werden, wie bei den deutschen Bausparkassen zum Erwerb von Eigenheimen gewährt und durch periodische monatliche Ratenzahlung getilgt. Dabei haben sie es verstanden die Finanzierung des kleinen Eigenheims rentabel und sicher zu machen.

Zum Schluß wollen wir noch einige Angaben über die Entwicklung in den Vereinigten Staaten bringen[338]).

335) Brand. M.: a.a.O. S. 461.

336) Block, A.: Die Wohnung. Heft 2. 4. Jahrg. Berlin 1929.

337) Rindfuß, P.: Kollektives u. individuelles Bausparen. Zeitschrift f. Wohnungswesen. Bd. 26. Heft 2. 1928. S. 42.

338) Block, A.: a.a.O. S. 200.

Die Bausparkassen in den Vereinigten Staaten.

Jahr	Zahl der Bausparkassen	Zahl der Mitglieder in Millionen	Gesamtguthaben in Millionen
1893	5 598	1	473
1913	6 429	2	1248
1918	7 484	4	1898
1923	10 744	7	3942
1928	13 000	12	8155

Der Zuwachs an Mitgliedern und an Guthaben war also während der letzten 5 Jahre (1923 bis 1928) größer als der Zuwachs innerhalb der vorhergehenden 30 Jahre. (1893 bis 1923).

8. Abschnitt: Die Kritik der privaten Kollektivbausparverbände.

Vielfach wird das Aufkommen des Bausparens in Deutschland als eine Neuerung angesehen, die in den Köpfen einzelner Personen am Ende der Inflation entstanden sei. Das Bausparen ist aber eine Form des Sparens, die wir bereits in der Vorkriegszeit gekannt haben, auch in der speziellen Form des gemeinschaftlichen Bausparens. Vollständig neu ist das gemeinschaftliche, kollektive Bausparen, wie es die oben genannten Organisationen eingeführt haben, mit verbindlichem, zeitlich bestimmt begrenztem Darlehensversprechen[339]).

Wenn heute dem kollektiven Bausparen allgemein großes Interesse entgegengebracht wird, so ist dies nicht allein auf die Erfolge der großen Bausparkassen z.B. der G. d. F. und auf die kritische Auseinandersetzung mit ihnen zurückzuführen[339a]), sondern es

339) Brecht, Jul.: Bausparen und Bauvereine. Westfäl. Wohnungsbl. Heft 4, 1929. S. 78.

339a) Gerland, M.: a.a.O. S. 399.

liegt vielmehr eine langsam fortschreitende, aber deutlich wahrnehmbare Umschichtung des Spartriebs vor, die das abstrakte Sparen mehr und mehr allgemein — nicht nur auf dem Gebiete des Bausparens — zum Zwecksparen hinüberleitet. Diese Erkenntnis haben auch die Sparkassen gewonnen und sog. „öffentliche Bausparkassen" eingeführt[340]).

Gleichzeitig hat die Hinlenkung der Menschen auf die Idee des Eigenheimes in breiteren Massen den Wunsch nach einem solchen wachwerden lassen, denn das Eigenheim ist und bleibt die idealste Form des Wohnens. Infolge der schweren Baufinanzierung ist aber gerade im Eigenheimbau die Durchführung dieses Wunsches überaus schwierig. Die Selbsthilfe auf dem Wege des Bausparens gibt somit eine Lösungsmöglichkeit, da mit den Bauspargeldern teuere Hypothekengelder in billigere umgewandelt und abgelöst werden können[341]).

Um auf unsere Bausparorganisation zurückzukommen, so ist zu sagen bei objektiver Würdigung aller Vor- und Nachteile, daß der Grundgedanke, auf dem diese Verbände aufgebaut sind, gutzuheißen ist[341a]). Die dagegen vorgebrachten Einwendungen können nicht immer als stichhaltig angesprochen werden, weil die psychologische Wirkung der Idee meist nicht berücksichtigt oder zum mindesten stark unterschätzt wird. Wenn z. B. von Seiten der bestehenden Sparkassen und Hypothekenbanken die verhältnismäßig hohen Kosten der Kredite und die

340) Dresdener Bank, vertraul. Bericht f. unsere Genossenschaften. „Bausparen" Nr. 5 u. Nr. 14/15. Berlin 1929. „Öffentliche Bausparkassen". Der Städtetag. Nr. 4, 1929. — Hoffmann, J.: „Öffentliche Bausparkassen". Der Städtetag. Nr. 5. 1929.

341) Brecht, J.: a.a.O. S. 81.

341a) Gerland, M.: a.a.O. S. 399.

tatsächlich vielleicht vorhandene geringe Verzinsung der Spareinlagen als Vorwand gegen den Spargedanken in Form der Bausparkassen erhoben werden, so mögen diese Einwendungen zu recht bestehen. Es wird aber immer die hier sehr wichtige gefühlsmäßige Einstellung des in Frage kommenden Personenkreises zu wenig berücksichtigt. Für das Bausparkassenproblem spielt außerdem der Zwang, regelmäßige Beiträge leisten zu müssen, eine große Rolle. Die Einzahlung der Spareinlagen bei den Sparkassen dagegen ist eine freiwillige und die Gefahr, die Regelmäßigkeit der Abführung der Sparbeträge an die Sparkasse zu unterbrechen, ist verhältnismäßig groß[342]).

Zu der weiteren Einwendung, daß die Kreditkosten der Bausparorganisation gleich hoch, wenn nicht höher als die der Sparkassen und Hypothekenbanken, sind kann wohl folgendes angeführt werden:

Es ist denkbar, daß bei einem auf dem Prinzip der Gegenseitigkeit beruhenden Verein oder einer gemeinnützigen Genossenschaft die Verwaltungskosten auf ein Minimum herabgedrückt werden, sodaß sich Ersparnisse gegenüber einem großen privaten Institut erzielen lassen. Tatsächlich sind ja auch die Verwaltungskosten unserer Bausparkassen durchschnittlich als tragbar zu bezeichnen. Bei der G. d. F. z. B. betragen sie vor der Zuteilung 1%, nach der Zuteilung 1‰; bei der D.B.S. 10% der Bausparsumme. Bei der letzteren aber, werden die Verwaltungskosten nur berechnet aus dem Unterschiedbetrag zwischen dem bewilligten Darlehen und den bereits eingezahlten Sparbeträgen. Die Beamtenbausparkasse hingegen erhebt für 1000 RM. 5 RM. Es müßte aber doch

342) Dürheim, E.: Der Spargedanke im Wohnungsbau und Grundbesitz. (Der deutsche Süden) 4. Jahrg. Nr. 1. 1929.

möglich sein, die Verwaltungskosten noch mehr zu senken, denn für einen Teil der Bausparer sind sie immerhin eine wesentliche Belastung.

Nach diesen Bemerkungen wollen wir uns mit den einzelnen Organisationen befassen.

Am meisten umstritten ist heute noch die G. d. F. Bei ihr sind die nicht unerheblichen Unkosten zu bemängeln[343]), wenn man berücksichtigt, daß die G. d. F. heute rund 200 Angestellte und Beamte beschäftigt und eine kostspielige Zeitungsreklame und ausgedehnte Werbetätigkeit durch Versammlungen, Prospekte und dergl. betreibt[344]). Ferner ist bei ihr, wie bei vielen anderen zu sagen, daß sie, solange sie dauernden Zugang von Sparern hat, ihren Zuteilungsplan durchführen kann. Sie dürfte aber sofort in Schwierigkeiten geraten, wenn der Zustrom von neuen Sparern aufhört.

Weiter bedeutet es eine Benachteiligung der anderen Sparer, wenn die sog. „Mehrleister“[345]), (das sind solche Bausparer, die außer ihren Pflichtbeiträgen noch Sonderzahlungen leisten, also die Kapitalkräftigen), früher ihre Bausparsumme zugeteilt erhalten. Damit werden ohne Weiteres die kapitalärmeren Mitglieder in den Hintergrund gedrängt, und müssen warten, bis aus den Rückzahlungen der zuerst Bedachten und den weiteren Einzahlungen erneut eingetretener Mitglieder die erforderlichen Mittel wieder angesammelt sind[346]). Es zeigt sich also, daß die früher zu einem Eigenheim kommenden Bausparer erhebliche Vorteile gegenüber den später zum Zuge

343) Sievert, J.: a.a.O. Heft 2. 1928.

344) Overbeck, L.: Die Schädigung des Handwerks durch Siedlungsgemeinschaften. Deutsches Handwerksblatt. Heft 7. 1929.

345) Siehe G. d. F.

346) Helmreich: a.a.O. S. 174.

kommenden Bausparern erhalten, oder wie es in einem Artikel[347]) heißt: die Berücksichtigten sind die Genießer, die anderen die Genossen.

Noch eine Gefahr liegt bei der G. d. F., in der dem deutschen Bausparsystem eigentümlichen Verbindung zentralen Sparens und des dezentralen, ja völlig individuellen Bauens. Zentrales Bausparen ist teuer, muß teuer sein, erfordert einen großen und kostspieligen Werbeapparat. Schwierig ist hierbei die Schaffung eines sicher arbeitenden Kontrollsystems über die zweckmäßige und sparsame Verwendung des Baugeldes. Aus diesem Hauptgrund meiden ja auch unsere Hypothekenbanken das gefährliche und kostspielige, räumlich weit ausgedehnte Hypothekengeschäft[348]).

Gemeinsam mit allen anderen Organisationen hat die G.d.F., daß irgendwelche bestimmte Zusicherungen über den Zeitpunkt der Zuteilung nicht gemacht werden können. Sie arbeiten mit der Behauptung, daß das Verfahren um so schnellere Fortschritte machen würde, je mehr sich Mitglieder der Bewegung anschließen. Das ist ein Trugschluß, denn es steht die Zahl der Darlehensempfänger zur Zahl der Wartenden bei gleichen Einzahlungen immer im gleichen Verhältnis, ganz unabhängig von der Zahl der Teilnehmer[349]).

Einzig wichtig für die Beurteilung einer Bausparkasse ist deren prozentuale Leistung bei der jährlichen oder halbjährlichen Zuteilung von Bauspardarlehen im Verhältnis zu der Zahl der Bausparer[350]). Stellt man die Mitgliederzahl der G. d. F. (etwa 40 bis

---

350) Weiss: Deutsche Sparkassenzeitung. Nr. 57. 1928.

347) Weiss: a.a.O. Heft 2. 1928. S. 39.

348) Blätter f. Cenossenschaftswesen. 76. Jahrg. Nr. 34, Berlin 1929.

349) Overbeck: a.a.O. S. 126.

50 Tausend) der Zahl der erstellten Eigenheime (rund 8000) gegenüber, so ergibt sich, daß die G.d.F in den 4 Jahren ihres Bestehens rund 10% ihrer Mitglieder oder 2½% pro Jahr berücksichtigen konnte.

Immerhin kann ein abschließendes Urteil über die G.d.F. noch nicht gefällt werden. Es bleibt die weitere Entwicklung abzuwarten.

Eine andere Organisationsrichtung verfolgt die D.B.S. Während die G.d.F. ein Gebilde christlich-sozialen Geistes ist und schwäbischem Pietismus entstammt, ist die D.B.S. deutsch-völkischen Kreisen entstammend und der Freigeldbewegung nahestehend[351]). Sie will das Sparkapital zinslos hereinnehmen und für Neubauzwecke wieder zinslos ausleihen. Daneben will sie einen scharfen Kampf gegen die heutige Zinswirtschaft führen. Berücksichtigt man, daß auch das Geld als Ware betrachtet werden muß und daß Ware ohne Gegenleistung nicht zu erhalten ist, so dürfte daraus ohne Weiteres zu erkennen sein, daß auch dieser Bewegung voraussichtlich Krisen beschert sein werden, wenn der Zugang neuer Genossen ausbleibt[352]). Auch hier läßt sich nichts voraussagen. Eine gerechte Kritik wird erst in etwa 20 Jahren möglich sein, d. i. dann, wenn erstmalig die sog. „Höchstwartezeit" erreicht ist.

Nach beider Beispiel, der G.d.F. und der D.B.S., sind die meisten anderen Bausparkassen gegründet, sodaß dieselbe Kritik für alle anderen Gesellschaften aufrecht erhalten werden kann. Bei der Behandlung der betreffenden Organisationen haben wir schon darauf hingewiesen.

Die große Anzahl der Bausparorganisationen, deren Gründer Phantasten sind, und die oft über eigene

351) Blätter f. Genossenschaftswesen. Nr. 34. Berlin 1929.
352) Overbeck: a.a.O. S. 126.

Zeitungen, eigene Banken verfügen, hat die Reichsregierung veranlaßt, auf Grund ihrer Versprechungen, die sie in Prospekten machen um Gutgläubige zu finden, die Allgemeinheit mit Recht vor ihnen zu warnen. Als Kuriosum hierfür sei hingewiesen auf die Deutsche Heimstätte in Barmen, die glaubt, auf der Grundlage des Rabattmarkensystems soviel Kapital zusammenzubringen, daß jeder Rabattmarkensparer, der 25 vollgeklebte Markenbücher als Hausanteil leistet, ein Eigenheim mit 5 Zimmern erhalten könne[353]). Daß hier eine Warnung zur Zurückhaltung angebracht ist, dürfte im Interesse der ganzen Bausparbewegung liegen, vor allem darum, weil derartige Organisationen selten ihre Mitgliederzahlen und andere Angaben veröffentlichen.

Alles in Allem ist der Grundgedanke des Bausparens anzuerkennen und zu begrüßen. Die soziologische Bedeutung dieses Problems darf nicht unterschätzt werden. Das Bausparen gibt einen neuartigen Anreiz zur Betätigung des Spartriebs und die Ansammlung von Kapitalien ist für unsere Wirtschaft von großer Bedeutung[354]).

Daß die Bausparorganisationen dazu beitragen, die Wohnungsnot zu lindern, darf nach unseren Ausführungen nicht bestritten werden. Eine wichtige Rolle spielt dabei noch ein anderes Moment und das ist die Pflege des Eigenbesitzes an Grund und Boden. Dieser Faktor kann bei unserem immer mehr der eigenen Scholle entwurzelten Volke nicht hoch genug gewertet werden. Die Auswirkungen dieses Einflusses zeigen sich nicht nur auf wirtschaftlichem, sondern auch auf politischem Gebiet. Es ist eine allgemeine Erfahrungstatsache, daß der mit dem Boden Ver-

353) Ebenda.
354) Dürheim: a.a.O. S. 19.

bundene weniger leicht den Einflüssen, die sich gegen die bestehende Gesellschaftsordnung richten, unterliegt.

Einige Bedingungen müssen aber noch von den privaten Bausparverbänden erfüllt werden, wenn sie der Gesamtheit dienen sollen. Dazu gehört in erster Linie die völlige Sicherheit der eingezahlten Beträge des Bausparers. Das System muß so aufgebaut sein, daß für jeden Bausparer die Sicherheit seiner Einlagen und seines Bauvorhabens gegeben ist und daß selbst bei Wegfall des Mitgliederzuwachses alle Bausparer gleichmäßig behandelt werden können.

Schluß: Die Forderung gesetzlicher Normativbestimmungen und der Konzentration.

Die Entwicklung der deutschen Bausparkassen hat in den letzten Jahren einen derartigen Aufschwung genommen, daß für 1929 schätzungsweise mit 100 Millionen Mark Neueinlagen zu rechnen ist, bei einer Summe von über 1 Milliarde Mark Baugeldanmeldungen; demgegenüber beträgt der Einlagebestand der deutschen Sparkassen heute etwa 7,3 Milliarden Mark[355]). Diese Zahlen zeigen, daß der Einfluß der Bausparkassen auf den Wohnungsbau und damit auf das gesamte Wirtschaftsleben heute beträchtlich ist. Aus den steigenden Einlagen und aus den vielfachen Neugründungen zu schließen, wird unzweifelhaft die Macht der Bausparkassen in den kommenden Jahren weiter steigen.

Diese Entwicklung ist vom Standpunkt praktischer Sozialpolitik aus sehr zu begrüßen. Sie kann aber nur auf einer Grundlage fruchtbar werden, die gewisse Punkte unter staatlichen Zwang stellt, denn ein Zusammenbruch einer Bausparkasse, deren Eigenvermögen stets im Verhältnis zum Einlagenbestand sehr

355) Blätter f. Genossenschaftswesen. 76. Jahrgang. 1929.

gering ist, kann nicht nur den Sparer selbst, sondern auch dem damit zusammenhängenden Baugewerbe große finanzielle Schwierigkeiten bereiten.

Eine gesetzliche Regelung ist in Deutschland bis jetzt noch nicht erfolgt, steht aber in absehbarer Zeit bevor. Das Reichsarbeitsministerium hat bereits einen Gesetzentwurf ausgearbeitet[356]), dem Besprechungen zwischen dem Reichsarbeitsministerium und den beteiligten Reichs- und Landesministerien vorangegangen sind[357]). Muster für das Gesetz sollen sein[358]):

1. Das preußische Sparkassenreglement vom 12. Dezember 1838.
2. Das Hypothekenbankgesetz v. 13. Juli 1899.
3. Das Versicherungsaufsichtsgesetz v. 12. 5. 1901.
4. Das Erwerbs- u. Wirtschaftsgenossenschaftsgesetz vom 20. Mai 1898.

Zum weiteren Vorbild könnte die Art der Regelung der englischen und amerikanischen Bausparkassen dienen[359]).

Das Gesetz dürfte aber nicht erlassen werden, bevor eine gründliche Umfrage bei allen deutschen Bausparkassen über ihre Einrichtungen und über ihre Ergebnisse stattgefunden hat, wie das z. B. in Amerika vor Erlaß des Bausparkassengesetzes der Fall war[360]).

In der Hauptsache wäre bei einer gesetzlichen Regelung die Klarlegung folgender alternativer Punkte zu fordern, die sich bei der bisherigen praktischen Verwirklichung des Bauspargedankens als streitig oder als zweifelhaft herausgestellt haben:

---

356) Schwäb. Haus- u. Grundbesitzerzeitung. Nr. 16. 1929.
357) Deutsche Arbeit. 14. Jahrg. Nr. 8. Berlin 1929.
358) Meier, Werner: Reichsarbeitsblatt Nr. 13. 1929.
359) Blätter f. Genossenschaftswesen. Nr. 24. 1929.
360) Bauwelt. Heft 31. 1929.

1. Die Notwendigkeit und Abgrenzung des Umfangs staatlicher Aufsicht.
2. Gemeinnützigkeit oder Erwerbszweck des Unternehmens?
3. Freiheit der Rechtsform oder Ausschluß bestimmter Arten von Rechtspersonen?
4. Kündbarkeit oder Unkündbarkeit des Bausparvertrages?
5. Verzinslichkeit oder Zinsfreiheit?
6. Geschlossene Sparergruppen oder offener Sparerkreis?
7. Erwerb der Anwartschaft durch Mindestleistung und Wartezeit oder sonstige Zuteilungsmöglichkeiten?
8. Zuteilung nach Punkten oder durch das Los?
9. Form der Sicherung der Baudarlehen bis zu ihrer Tilgung.
10. Scharfe Kontrolle über Einlagen, Anlagen und Unkosten.
11. Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der anderweitigen Verwendung des gesammelten Vermögens oder seiner Teile?
12. Hereinnahme fremden Geldes (Auslandsanleihen) oder Beschränkung auf die Beiträge der Sparer?
13. Beschränkung auf Eigenheime oder Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues?
14. Einführung von einheitlichen Bezeichnungen.
15. Zwang zur Statistik und Bilanzveröffentlichung[361]).

Zur Durchführung des Bausparkassengesetzes könnte das Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung in entsprechender Ausgestaltung vorgesehen werden[362]).

361) Blätter f. Genossenschaftswesen. Nr. 24. 1929.

362) Rindfuß: Kollektives und individuelles Bausparen a.a.O. S. 45.

Sollte es gelingen, diese wichtigen Punkte in loyaler Weise in einem Gesetz zu regeln, so wäre zugleich der Weg gewiesen zu einer Konzentration der bestehenden Bauspareinrichtungen mit gleichen Zielen, allerdings unter Ausmerzung ungeeigneter Verbände[362a]). Es käme sicher dabei eine bedeutende Ersparnis an Personal, Unkosten usw. in Frage.

Wie wir gesehen haben, ist das Bausparproblem eingehendster Würdigung und Prüfung seitens der interessierten Kreise wert. Wenn der Staat und die Allgemeinheit sich jetzt nicht ernstlich dafür interessieren, dann beziehen besonders diejenigen Unternehmungen Vorteile, die mit marktschreierischer Reklame Versprechungen vortäuschen, die sie nicht halten können und so einen nicht geringen Teil des Volkes schädigen. Die Bausparbewegung, die heute kaum ohne Weiteres beseitigt werden kann, wird nur dann dem Gesamtwohl wertvolle Dienste leisten wenn, sie mit Hilfe des Staates in die richtigen Bahnen gelenkt wird.

362a) Nach dem Westf. Wohnungsblatt Nr. 1. 1930 sollen 16 deutsche Privatbausparkassen die Gründung eines Reichsverbandes beschlossen haben.

Anlagen.

Rechnungsplan der Devaheim[1])

einer geschlossenen Gruppe von je 100 Sparern.
Abgestellt auf Sparverträge von je RM. 1000.
Beispiel: Normal-Abteilung B mit 5% Einzahlung,
9% Abzahlung pro Jahr.

Erläuterungen.[2])

Die Gruppe enthält 100 Sparer (Sp. 2). Diese bezahlen im Laufe eines Jahres insgesamt RM. 5500 in die Gruppenkasse (Sp. 1 und 4). Davon werden RM. 500 als Verwaltungskostenbeitrag, RM. 5000 als reine Spareinlagen gebucht (Sp. 7 und 8). Nach Ablauf eines Jahres erhalten 5 Sparer (Sp. 9 das Darlehen.

Im Laufe des 2. Jahres werden die 5 zugeteilten Darlehen verbaut. Während des Baujahres haben die Sparer keinen Zins zu bezahlen (siehe Vertrag § 3, Absatz 3). Die Einzahlungen der 100 Sparer betragen im 2. Jahre wiederum insgesamt RM. 5000 (Sp. 4 und 6). Am Ende des 2. Jahres kommen 5 weitere Darlehen (à RM. 1000) zur Verteilung (Sp. 9). Insgesamt sind am Ende des 2. Jahres 10 Darlehen zugeteilt (Sp. 10). Die Zahl der Hausbesitzer beträgt am Ende des 2. jahres 5 (Sp. 11).

Am Anfang des 3. Jahres beträgt die Zahl der

1) Schriftliche Mitteilungen der Devaheim.
2) Siehe Seite 167.

Einzahler noch 95 (Spalte 2). Diese 95 bezahlen einschließlich Verwaltungsunkostenbeitrag insgesamt RM. 5225 (Sp. 4). Die 5 Hausbesitzer bezahlen einschließlich Tilgungs- und Verwaltungsunkostenbeitrag zusammen RM. 475. (Sp. 5). Die Gesamteinnahme der Gruppe beträgt im 3. Jahre RM. 5700 (Sp. 6. Nach Abzug der Verwaltungskosten (Sp. 7 verbleiben RM. 5200 zur Verteilung (Sp. 8). Die Zahl der Zuteilungen wächst im 3. Jahre auf 15 (Sp. 10) und so fort.

Am Ende des 15. Jahres sind 95 Darlehen zugeteilt. Im 16. Jahre zahlen noch 5 Wartende und die 8 im Vorjahre Zugeteilten = 13 (Sp. 2) 7 Monate lang ein. 87 Sparer bezahlen noch 7 Monate ab (Sp. 3), so daß am Ende dieser 7 Monate die letzten 5 Wartenden ausgezahlt werden.

Die Erläuterungen sind entsprechend auf die Gruppen A und C anzuwenden.

Abteilung A.

Einzahlung 3% Abzahlung 7%

Jahre	Anzahl der Einzah.	Anzahl der Abzahl.	Höhe der Einzah.	Höhe der Abzahl.	Gesamteinnah.	Verw. Unkost. Beitr.	Staffel	Zuteil. jährlich	Anzahl der Zuteil.	Anzahl der Besitz.
1	100	—	3.500	—	3.500	500	3.000			
							3.000	3	3	—
2	100	—	3.500	—	3.500	500	3.000			
							3.000	3	6	3
3	97	3	3.395	225	3.620	500	3.120			
							3.000	3	9	6
							120			
4	94	6	3.290	450	3.740	500	3.240			
							3.360			
							3.000	3	12	9
							360			
5	91	9	3.185	675	3.860	500	3.360			
							3.720			
							3.000	3	15	12
							720			
6	88	12	3.080	900	3.980	500	3.480			
							4.200			
							4.000	4	19	15
							200			
7	85	15	2.975	1.125	4.100	500	3.600			
							3.800			
							3.000	3	22	19
							800			
8	81	19	2.835	14.25	4.260	500	3.760			
							4.560			
							4.000	4	26	22
							560			
9	78	22	2.730	1.650	4.380	500	3.880			
							4.440			
							4.000	4	30	26
							440			
10	74	26	2.590	1.950	4.540	500	4.040			
							4.480			
							4.000	4	34	30
							480			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Abteilung A.

Einzahlung 3% Abzahlung 7%

(Fortsetzung)

Jahre	Anzahl der Einzah.	Anzahl der Abzahl.	Höhe der Einzah.	Höhe der Abzahl.	Gesamteinnah.	Verw. Unkost. Beitr.	Staffel	Zuteil jährlich	Anzahl der Zuteil.	Anzahl der Besitz.
							480			
11	70	30	2.450	2.250	4.700	500	4.300			
							4.780			
							4.000	4	38	34
							780			
12	66	34	2.310	2.250	4.860	500	4.360			
							5.140			
							5.000	5	43	38
							140			
13	62	38	2.170	2.850	5.020	500	4.520			
							4.660			
							4.000	4	47	43
							660			
14	57	43	1.995	3.225	5.220	500	4.720			
							5.380			
							5.000	5	52	48
							380			
15	52	48	1.820	3.600	5.420	500	4.920			
							5.300			
							5.000	5	57	52
							300			
16	48	52	1.680	3.900	5.580	500	5.080			
							5.380			
							5.000	5	62	57
							380			
17	43	57	1.505	4.275	5.780	500	5,280			
							5.360			
							5.000	5	67	62
							360			
18	38	62	1.330	4.650	5.980	500	5.480			
							5.840			
							5.000	5	72	67
							840			
19	33	67	1.155	5.025	6.180	500	5.680			
							6.520			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Abteilung A.

Einzahlung 3% Abzahlung 7%

(Fortsetzung)

Jahre	Anzahl der Einzah.	Anzahl der Abzahl.	Höhe der Einzah.	Höhe der Abzahl.	Gesamteinnah.	Verw. Unkost. Beitr.	Staffel	Zuteil. jährlich	Anzahl der Zuteil.	Anzahl der Besitz.
							6.520			
							6.000	6	78	72
							520			
20	28	72	980	5.400	6.380	500	5.880			
							6.400			
							6.000	6	84	78
							400			
21	22	78	770	5.850	6.620	500	6.120			
							6.520			
							6.000	6	90	84
							520			
22	16	84	560	6.300	6.860	500	6.360			
							6.880			
							6.000	6	96	90
							880			
22½	10	90	174	3.402	3.576	456	3.120			
							4.000			
							4.000	4	100	
							—			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Abteilung B.

Einzahlung 5% Abzahlung 9%

Jahre	Anzahl der Einzah.	Anzahl der Abzahl.	Höhe der Einzah.	Höhe der Abzahl.	Gesamteinnah.	Verw. Unkost. Beitr.	Staffel	Zuteil. jährlich	Anzahl der Zuteil.	Anzahl der Besitz.
1	100	—	5.500	—	5.500	500	5.000			
							5.000	5	5	—
							—			
2	100	—	5.500	—	5.500	500	5.500			
							5.500	5	10	5
							—			
3	95	5	5.225	475	5.700	500	5.200			
							5.000	5	15	10
							200			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Abteilung B.

Einzahlung 5% Abzahlung 9%

(Fortsetzung)

Jahre	Anzahl der Einzah.	Anzahl der Abzahl.	Höhe der Einzah.	Höhe der Abzahl.	Gesamteinnah.	Verw. Unkost. Beitr.	Staffel	Zuteil. jährlich	Anzahl der Zuteil.	Anzahl der Besitz.
							200			
4	90	10	4.950	950	5.900	500	5.400			
							5.600			
							5.000	5	20	15
							600			
5	85	15	4.675	1.425	6.100	500	5.600			
							6.200			
							6.000	6	26	20
							200			
6	80	20	4.400	1.900	6.300	500	5.800			
							6.000			
							6.000	6	32	26
							—			
7	74	26	4.070	2.470	6.540	500	6.040			
							6.000	6	38	32
							40			
8	68	32	3.740	3.040	6.780	500	6.280			
							6.320			
							6.000	6	44	38
							320			
9	62	38	3.410	3.610	7.020	500	6.520			
							6.840			
							6.000	6	50	44
							840			
10	56	44	3.080	4.180	7.260	500	6.760			
							7.600			
							7.000	7	57	50
							600			
11	50	50	2.750	4.750	7.500	500	7.000			
							7.600			
							7.000	7	64	57
							600			
12	43	57	2.365	5.415	7.780	500	7.280			
							7.880			
							7.000	7	71	64
							880			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Abteilung B.

Einzahlung 5% Abzahlung 9%

(Fortsetzung)

Jahre	Anzahl der Einzah.	Anzahl der Abzahl.	Höhe der Einzah.	Höhe der Abzahl.	Gesamteinnah.	Verw. Unkost. Beitr.	Staffel	Zuteil. jährlich	Anzahl der Zuteil.	Anzahl der Besitz.
							880			
13	36	64	1.980	6.080	8.060	500	7.460			
							8.340			
							8.000	8	79	71
							340			
14	29	71	1.595	6.755	8.340	500	7.840			
							8.180			
							8.000	8	87	79
							180			
15	21	79	1.555	7.505	8.660	500	8.160			
							8.340			
							8.000	8	95	87
							340			
15 7 Mon.	13	87	418	4.872	5.290	630	4.660			
							5.000			
							5.000	5	100	95
							--			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Abteilung C.

Einzahlung 7% Abzahlung 11%

Jahre	Anzahl der Einzah.	Anzahl der Abzahl.	Höhe der Einzah.	Höhe der Abzahl.	Gesamteinnah.	Verw. Unkost. Beitr.	Staffel	Zuteil. jährlich	Anzahl der Zuteil.	Anzahl der Besitz.
1	100	—	7.500	—	7.500	500	7.000			
							7.000	7	7	0
2	100	—	7.500	—	7.500	500	7.000			
							7.000	7	14	7
3	93	7	6.975	805	7.780	500	7.280			
							7.000	7	21	14
							280			
4	86	14	6.450	1.610	8.060	500	7.560			
							7.840			
							7.000	7	28	21
							840			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Abteilung C.

Einzahlung 7% Abzahlung 11%

(Fortsetzung)

Jahre	Anzahl der Einzah.	Anzahl der Abzahl.	Höhe der Einzah.	Höhe der Abzahl.	Gesamteinnah.	Verw. Unkost. Beitr.	Staffel	Zuteil. jährlich	Anzahl der Zuteil.	Anzahl der Besitz.
							840			
5	79	21	5.925	2.415	8.340	500	7.840			
							8.680			
							8.000	8	36	28
							680			
6	72	28	5.400	3.220	8.620	500	8.120			
							8.800			
							8.000	8	44	36
							800			
7	64	36	4.800	4.140	8.940	500	8.440			
							9.240			
							9.000	9	53	44
							240			
8	56	44	4.200	5.060	9.260	500	8.760			
							9.000			
							9.000	9	62	53
							—			
9	47	53	3.525	6.095	9.620	500	9.120			
							9.120			
							9.000	9	71	62
							120			
10	38	62	2.850	7.130	9.980	500	9.780			
							9.900			
							9.000	9	80	71
							900			
11	29	71	2.175	8.165	10.340	500	9.840			
							10.740			
							10.000	10	90	80
							740			
12	20	80	1.338	8.287	9.625	365	9.260			
							10.000			
							10.000	10	100	90
							—			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Statuten der „Deutschland“ Bauspar-A.-G. Berlin.

Firma, Zweck, Sitz und Dauer der Gesellschaft.

§ 1.

Die unter der Firma „Deutschland Bauspar-Aktiengesellschaft für Stadt und Land“ auf Grund dieser Statuten gebildete Aktiengesellschaft bezweckt im Wege eines Sparverkehrs die Beschaffung von Wohnräumen für die Sparer, sowie die Betreibung aller hiermit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte.

§ 2.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz und Gerichtsstand in Berlin.

§ 3.

Die Dauer der Gesellschaft ist auf bestimmte Zeit nicht beschränkt.

Grundkapital und Aktionäre.

§ 4.

Abs. 1. Das Grundkapital der Gesellschaft ist festgesetzt auf 1000000 Goldmark, verteilt auf 1000 Aktien über je 800 Goldmark und 500 Aktien über je 400 Goldmark. Sämtliche Aktien sind Inhaberaktien.

Abs. 2. Falls eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft beschlossen wird, ist die Ausgabe von Aktien für einen höheren als den Nennbetrag statthaft.

§ 5.

Für alle Streitigkeiten zwischen der Gesellschaft und den Aktionären ist, soweit nicht nach dem Gesetz ein ausschließlicher Gerichtsstand in Frage kommt, in erster Instanz ohne Rücksicht auf die Höhe des Objektes das Landgericht I in Berlin ausschließlich zuständig.

§ 6.

Die Aktien werden unter fortlaufenden Nummern ausgefertigt, vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder seinem Stellvertreter und vom Vorstande unterzeichnet und mit der ersten zehnjährigen Serie von Dividendenscheinen nebst Talons ausgegeben. Die Ausgabe einer neuen Serie von Dividendenscheinen erfolgt alle zehn Jahre gegen Einreichung der Talons vorbehaltlich der Bestimmung des § 250 des Handelsgesetzbuches.

§ 7.

Abs. 1. Das Aufgebotverfahren hinsichtlich verloren gegangener Aktien richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Abs. 2. Sämtliche Kosten fallen dem Antragsteller zur Last.

§ 8.

Abs. 1. Dividenden- und Erneuerungsscheine können nicht als ungültig erklärt werden.

Abs. 2. Dividendenscheine verfallen zugunsten der Gesellschaft, wenn die auf Grund derselben zahlbaren Dividenden innerhalb vier Jahren, und zwar vom Schlusse des Kalenderjahres ihrer Fälligkeit an gerechnet nicht erhoben sind.

Organisation und Verwaltung der Gesellschaft.

§ 9.

Organe der Gesellschaft sind:

der Vorstand,
der Aufsichtsrat,
die Generalversammlung.

Der Vorstand.

§ 10.

Abs. 1. Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich; er hat alle Rechte und Pflichten, welche nach dem Handelsgesetzbuch dem Vorstand einer Aktiengesellschaft zustehen.

Abs. 2. Er ist an die Bestimmungen der Statuten, an die Beschlüsse der Generalversammlung und an die ihm vom Aufsichtsrate erteilten Instruktion gebunden.

§ 11.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstandes werden von der Generalversammlung gewählt. Die Legitimation der Vorstandsmitglieder wird durch einen notariell beglaubigten Auszug aus dem Wahlprotokoll erbracht.

§ 12.

Der Vorstand kann mit Genehmigung des Aufsichtsrats Kollektiv- und Einzelprokura erteilen, dieselbe aber ohne Genehmigung des Aufsichtsrats jederzeit widerrufen.

§ 13.

Zur Vertretung der Gesellschaft ist berechtigt:

1. Das von der Generalversammlung bestellte Vorstandsmitglied allein,
2. wenn mehrere Vorstandsmitglieder bestellt sind, zwei Vorstandsmitglieder zusammen oder ein Vorstandsmitglied zusammen mit einem Prokuristen. Die Generalversammlung kann

auch bestimmen, daß eins von mehreren Vorstandsmitgliedern allein die Gesellschaft vertreten kann.

§ 14.

Die Verteilung der Geschäfte unter die einzelnen Vorstandsmitglieder und die Abgrenzung ihrer Befugnisse, sowie die Entscheidung über alle Meinungsverschiedenheiten der Vorstandsmitglieder untereinander erfolgt durch den Aufsichtsrat.

§ 15.

Abs. 1. Der Vorstand ernennt, soweit erforderlich, Agenten der Gesellschaft.

Abs. 2. Der Vorstand ernennt und entläßt alle Beamten der Gesellschaft.

Abs. 3. Der Vorstand erläßt die erforderlichen Geschäftsanweisungen für die Beamten.

Der Aufsichtsrat.

§ 16.

Abs. 1. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens vier und höchstens sechzehn von der Generalversammlung zu wählenden Mitgliedern.

Abs. 2. Eine eintretende Vakanz darf bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung unbesetzt bleiben, solange drei Mitglieder des Aufsichtsrates fungieren.

Abs. 3. Erfolgt eine Ersatzwahl, so währt die Amtsdauer des Ersatzmannes so lange, wie das Amt des Ausgeschiedenen, an dessen Stelle er getreten ist, gedauert haben würde.

Abs. 4. Der erste Aufsichtsrat, sein Vorsitzender und dessen Stellvertreter, sowie der Vorstand werden durch eine Generalversammlung gewählt, die sofort nach der konstituierenden Generalversammlung abzuhalten ist. Der erste Aufsichtsrat bleibt den gesetz-

lich vorgeschriebenen Zeitraum im Amte. Von den später, und zwar zunächst in der ordentlichen Generalversammlung des Jahres 1912 zu wählenden Mitgliedern des Aufsichtsrates scheiden in den ordentlichen Generalversammlungen der nächsten vier Jahre je ein und in derjenigen des fünften Jahres die übrigen Mitglieder aus. Ueber die Reihenfolge des Austritts entscheidet die Amtsdauer, bei gleicher Amtsdauer das Los. Die Ausscheidenden sind wieder wählbar. Freiwilliger Rücktritt eines Mitglieds ist jederzeit zulässig. Das erste Geschäftsjahr läuft bis zum 31. Dezember 1911.

Abs. 5. Jede Aenderung in den Personen der Mitglieder des Aufsichtsrates ist von dem Vorstand unverzüglich in den Gesellschaftsblättern bekanntzumachen. Der Vorstand hat die Bekanntmachung zum Handelsregister einzureichen.

§ 17.

Abs. 1. Der Aufsichtsrat setzt seine eigene Geschäftsordnung fest.

Abs. 2. Er wählt aus seiner Mitte in jedem Jahre einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter, und zwar stets in der ersten Sitzung nach der ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl des Vorsitzenden und des Stellvertrers ist möglich.

Abs. 3. Der Vorsitzende beruft nach dem Bedürfnis der Geschäftslage die Sitzungen und ist auf Antrag dreier Mitglieder zu solcher Berufung verpflichtet. Der Aufsichtsrat ist bei Anwesenheit von mindestens drei Mitgliedern beschlußfähig. Die Beschlüsse werden durch einfache Majorität gefaßt. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende schriftliche oder telegraphische Abstimmung

veranlassen. In den Sitzungen des Aufsichtsrates wird ein Protokoll geführt.

§ 18.

Der Aufsichtsrat hat alle Rechte und Pflichten, welche dem Aufsichtsrate einer Aktiengesellschaft nach dem Handelsgesetzbuche zustehen und obliegen.

§ 19.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine von der Generalversammlung festzusetzende jährliche feste Vergütung.

§ 20.

Abs. 1. Alle Ausfertigungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, in dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter unterzeichnet.

Abs. 2. Die Legitimation des Vorsitzenden des Aufsichtsrates und seines Stellvertreters werden durch einen notariell beglaubigten Auszug aus dem Wahlprotokoll erbracht.

Die Generalversammlung.

§ 21.

Die Generalversammlungen der Aktionäre finden am Sitze der Gesellschaft oder auf Beschluß des Aufsichtsrates an einem anderen Orte Deutschlands statt.

§ 22.

Abs. 1. Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich einmal, und zwar innerhalb sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres statt.

Abs. 2. Spätestens zwei Wochen vor der ordentlichen Generalversammlung sind die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das verflossene Geschäftsjahr, sowie ein den Vermögensstand und die Verhältnisse der Gesellschaft entwickelnder Be-

richt des Vorstandes nebst bezüglichen Bemerkungen des Aufsichtsrates im Geschäftslokal der Gesellschaft zur Einsicht der sich ausweisenden Aktionäre auszulegen.

Abs. 3. Jeder Aktionär ist berechtigt, auf seine Kosten eine Abschrift von diesen Vorlagen zu verlangen.

§ 23.

Abs. 1. Eine außerordentliche Generalversammlung findet statt auf Beschluß der Generalversammlung oder des Aufsichtsrates, oder des Vorstandes, oder auf schriftliches Verlangen mit Angabe des Zweckes und der Gründe von Aktionären, die zusammen mindestens den zwanzigsten Teil des Grundkapitals besitzen.

Abs. 2. Im letzteren Fall hat der Vorstand die Generalversammlung innerhalb sechs Wochen einzuberufen.

§ 24.

Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder den Vorstand mittels Bekanntmachung in den Gesellschaftsblättern, in welcher die der Verhandlung und Beschlußfassung unterliegenden Gegenstände enthalten sind. Die Bekanntmachung muß mit einer Frist von mindestens zwei Wochen vor dem Tage der Versammlung erfolgen. Der Tag der Berufung und der Tag der Generalversammlung sind hierbei nicht mitzurechnen.

§ 25.

Abs. 1. Anträge von Aktionären, welche zusammen mindestens den zwanzigsten Teil des eingezahlten Grundkapitals besitzen, müssen auf die Tagesordnung gesetzt werden, sofern sie so zeitig schriftlich eingereicht werden, daß ihre Ankündigung

innerhalb der im § 256 H.G.B. Abs. 2 vorgesehenen Fristen von einer resp. zwei Wochen vor dem Tage der Generalversammlung erfolgen kann. Hiervon ist der Antrag auf Berufung einer außerordentlichen Generalversammlung ausgenommen.

Abs. 2. Einer besonderen Ankündigung bedarf es nicht bei Stellung von Anträgen und Verhandlungen ohne Beschlußfassung über einen von der Generalversammlung zu stellenden Antrag auf Berufung einer außerordentlichen Generalversammlung.

§ 26.

Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jeder Aktionär berechtigt und kann sich dabei auch unter Erteilung schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

§ 27.

Abs. 1. In der Generalversammlung entfallen auf die Aktien Nr. 1—1000 über 800 Goldmark je 2 Stimmen und auf die Aktien Nr. 1001—1500 über 400 Goldmark je eine Stimme. Aktionäre sind nur insoweit stimmberechtigt, als sie ihre Teilnahme spätestens am dritten Tage vor der Generalversammlung unter Angabe des von ihnen vertretenen Kapitals anmelden.

Abs. 2. Die Ausübung des Stimmrechts in der Generalversammlung hängt außerdem davon ab, daß spätestens am dritten Tage vor dem Versammlungstage die Aktien entweder bei der Gesellschaft hinterlegt werden, oder die geschehene Niederlegung derselben bei einer öffentlichen Behörde oder bei einem Notar oder in einer anderen dem Aufsichtsrat genügenden Weise durch Einreichung einer über die Niederlegung glaubhaft lautenden, die Nummern der Aktien enthaltenden Bescheinigung nachgewiesen wird. Ueber die geschehene Hinterlegung der Aktien

oder der Bescheinigung ist den Aktionären ein Hinterlegungsschein auszufertigen, in welchem die Zahl der Stimmen, welche dem Aktionär zustehen, angegeben ist. Gegen Rückgabe dieses Scheines sind spätestens an dem der Generalversammlung folgenden Werktage die hinterlegten Aktien und Bescheinigungen zurückzugeben.

Abs. 3. Zur Teilnahme an der Generalversammlung ohne Stimmrecht ist jeder zugelassen, der sich als Inhaber einer Aktie ausweist.

§ 28.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder dessen Stellvertreter, oder in deren Abwesenheit ein anderes Mitglied des Aufsichtsrates führt den Vorsitz in der Generalversammlung, über deren Verhandlung ein notarielles Protokoll geführt wird.

§ 29.

Beschlüsse in der Generalversammlung werden, soweit nicht das Gesetz oder dieses Statut eine größere Mehrheit vorschreibt, mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. Bei Wahlen entscheidet bei Stimmengleichheit das Los.

§ 30.

Abs. 1. Die Generalversammlung hat die ihr nach dem Handelsgesetzbuch zustehenden Befugnisse.

Abs. 2. Ihre gewöhnlichen Geschäfte umfassen:

1. Die Beschlußfassung über den Geschäftsbericht des Vorstandes mit Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz, den Prüfungsbericht der Revisoren, falls solche bestellt sind, und den Bericht des Aufsichtsrates, sowie Beschlußfassung über die Gewinnverteilung und Decharge;
2. Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates;

3. Wahl der Mitglieder des Vorstandes und Feststellung ihrer Anstellungsbedingungen;
4. Beschlußfassung über sonstige auf der Tagesordnung stehende Anträge des Vorstandes oder der Aktionäre.

§ 31.

Abs. 1. Die Generalversammlung beschließt ferner mit rechtsverbindlicher Kraft für alle Aktionäre der Gesellschaft über:

1. die Aenderung der Statuten;
2. die Enthebung von Mitgliedern des Aufsichtsrates;
3. die Entlassung von Mitgliedern des Vorstandes;
4. die Abänderung des Gegenstandes des Unternehmens;
5. die Erhöhung oder Verminderung des Grundkapitals der Gesellschaft;
6. die Verwertung des Gesellschaftsvermögens durch Veräußerung des Vermögens im ganzen und die Fusion der Gesellschaft mit einer anderen Gesellschaft;
7. die Auflösung der Gesellschaft.

Abs. 2. Ueber die Gegenstände 4—7 kann rechtsverbindlich nur beschlossen werden, wenn in der betreffenden Generalversammlung mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist. Zur Beschlußfassung bedarf es einer Mehrheit von $^4/_5$ der abgegebenen Stimmen.

§ 32.

Abs. 1. Ist in der zur Beschlußfassung über die im § 31 bezeichneten Gegenstände eingerufenen Generalversammlung das erforderliche Grundkapital nicht vertreten, so wird unter Einhaltung der im § 24 gegebenen Vorschriften eine zweite Generalversammlung einberufen, deren Beschlußfähigkeit von der

Höhe des vertretenen Grundkapitals nicht mehr abhängig ist. Hierauf ist in den ergehenden öffentlichen Einladungen ausdrücklich hinzuweisen.

Abs. 2. An das Erfordernis der ⅘ Mehrheit ist die Beschlußfassung auch in der zweiten Generalversammlung gebunden.

Jahresrechnung und Gewinnverteilung.

§ 33.

Abs. 1. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar eines Jahres bis zum 31. Dezember desselben Jahres.

Abs. 2. Am Schlusse eines Geschäftsjahres wird durch den Vorstand die Bilanz nach den gesetzlichen Bestimmungen gezogen.

§ 34.

Abs. 1. Binnen sechs Monaten nach Schluß des Geschäftsjahres hat der Vorstand die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, sowie einen den Vermögensstand und die Verhältnisse der Gesellschaft entwickelnden Bericht über das verflossene Geschäftsjahr dem Aufsichtsrat vorzulegen.

Abs. 2. Der Aufsichtsrat legt nach von ihm vorgenommener Prüfung die erwähnten Nachweise mit seinen eigenen Bemerkungen versehen der Generalversammlung vor.

§ 35.

Von dem aus der Bilanz sich ergebenden Geschäftsgewinn werden mindestens 5 Prozent einem Kapitalreservefonds so lange zugeführt, bis derselbe die Höhe des Aktienkapitals erreicht hat.

§ 36.

Abs. 1. Der Kapitalreservefonds dient zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes. Derselbe ist zinstragend zu belegen und abgesondert zu

verwalten. Die Erträgnisse desselben fließen in die Kasse der Gesellschaft.

Abs. 2. Sobald der Kapitalreservefonds die Höhe des eingezahlten Aktienkapitals erreicht hat, kann dessen weitere Dotierung fortfallen. Bei etwaigen Entnahmen ist derselbe den Statuten gemäß wieder zu ergänzen.

§ 37.

Die Zahlung der Dividenden erfolgt jährlich vom 1. Juli ab gegen Einlieferung der betreffenden Dividendenscheine an den Zahlungsstellen, welche vom Aufsichtsrat in den Gesellschaftsblättern bekannt gemacht werden.

Auflösung und Liquidation der Gesellschaft.

§ 38.

Die Auflösung der Gesellschaft findet außer in den im Handelsgesetzbuch bezeichneten Fällen nur nach Maßgabe des § 31 des Statuts statt.

§ 39.

Abs. 1. Der Vorstand sowie der Aufsichtsrat sind verpflichtet, der nächsten ordentlichen Generalversammlung die Liquidationsfrage zu stellen, wenn die Jahresbilanz einen Verlust von 40 Prozent des Aktienkapitals nach Absorbierung sämtlicher Reserven aufweist.

Abs. 2. Der Beschluß über den Antrag auf Auflösung der Gesellschaft kann nur in einer eigens dazu berufenen Generalversammlung erfolgen.

§ 40.

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft haftet sie für alle noch laufenden Risiken bis zu deren Ablauf, und das Vermögen der Gesellschaft darf erst

dann verteilt werden, nachdem sämtliche Verbindlichkeiten erledigt sind.

Bekanntmachungen.

§ 41.

Die öffentlichen Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im „Deutschen Reichsanzeiger“ unter der Unterschrift des Aufsichtsrates oder des Vorstandes, je nachdem die betreffende Veröffentlichung von dem ersteren oder von dem letzteren zu ergehen hat.

Uebergangsbestimmungen.

§ 42.

Abs. 1. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, alle Zusätze und Aenderungen dieses Statuts mit bindender Wirkung für die Aktionäre festzusetzen, welche zum Zwecke der Eintragung der Gesellschaft in das Firmenregister erforderlich werden.

Abs. 2. Zur Beurkundung solcher Abänderungen genügt ein von zwei Mitgliedern unterzeichneter Auszug aus dem Protokoll des Aufsichtsrates. Bei schriftlichen oder telegraphischen Abstimmungen genügt eine Bescheinigung des Vorsitzenden oder seines Stellvertreters über den gefaßten Beschluß[2]).

---

2) Statut der Deutschland Bauspar A.-G. für Stadt und Land. Festgestellt am 16. Dez. 1910. Neu redigiert in der ordentlichen Generalversammlung v. 28. März 1928.

Zusammenstellung der seit dem 7. Juni 1921 bis zum 30. Juni 1929 durch Zuschüsse und Darlehen der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge geförderten Landarbeiterwohnungen[1]):

Land	Werk-wohnungen	Eigenheime	zusammen
Preussen	21 794	19 740	41 534
Bayern	291	4 791	5 082
Sachsen	687	436	1 123
Baden	35	422	457
Thüringen	187	739	926
Hessen	34	31	65
Hamburg	1	40	41
Mecklenburg-Schwerin	427	880	1 307
Oldenburg	254	1 192	1 446
Braunschweig	174	496	670
Anhalt	161	153	314
Lippe-Detmold . . .	85	38	123
Mecklenburg-Strelitz .	48	2	50
Schaumburg-Lippe . .	—	22	24
	24 178	28 984	53 162

1) Bericht der Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung. Reichsarbeitsblatt II. Nr. 19. 1929.

Literaturverzeichnis.

A) Darstellungen.

Abelsdorf, Walter: Die Tätigkeit der Baugenossenschaften. Leipzig 1913.

Abendroth, K.: Zeitenwende. Zeitschrift f. Wohnungswesen Heft 21. 1928.

Abight, E.: Neue Wege der gemeinnützigen Siedlung. D.G.Z. 57. Jahrgang. 1918.

— Die Geldbeschaffung für Heimstätten u. Kleinwohnungen. D.G.Z. 1920.

Adickes, F.: Die Förderung des Baues kleiner Wohnungen, durch private Tätigkeit auf strengwirtschaftlicher Grundlage. Schrift d. Vereins f. Sozialpolitik. Bd. 96.

Adolf, R.: Wohnungsnot od. Siedlungswirtschaft. Berlin 1920.

Adolph, H.: Die Lage der Baugenossenschaften. Eine Umfrage 1927.

Albrecht, H.: Die Wohnungsnot in den Großstädten. München 1891.

— Der Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, Gemeinnützigen Baugenossenschaften und in eigener Regie. Berlin 1901.

Allgemeine Bedingungen der G. d. F. Wüstenrot 1929.

Allmers, G.: Neue Zahlen über d. G. d. F. (Rheinische Blätter für Wohnungswesen) Heft 11 1929.

Altenrath, J.: Zur Förderung d. gemeinnützigen Bautätigkeit. D.G.Z. 1921.

Althoff, Fr.: Die neue Siedlung (Zeitschrift f. Wohnungswesen Nr. 13 1927.

Arbeiterwohnhaus und Versicherunganstalt. (Zeitschrift f. Wohnungswesen in Bayern) Heft 9 1924.

Asch, Bruno: Die Finanzierung des Wohnungsbaues durch die Gemeinde. Soziale Praxis Heft 35. 1928.

Bälz, Paul: Wie bauen wir heute billige Kleinhäuser. Esslingen 1919.
Ball-Dressel, A. u. K.: Reichssteuergesetze. Berlin 1924.
Bauen u. Siedeln mit zinsfreiem Geld. Verlag D.B.S. Darmstadt 1928.
Bausparen: Flugblatt der Devaheim. 1928.
— Zeitschrift für Wohnungswesen. Heft 5. 1928. S. 70.
Bauzuschüsse und Privatunternehmungen. Soziale Praxis. 28. Jahrgang. 1918/19.
Bayerische Handelsbank. Ein Kapitel sozialer Privatwirtschaft (Zeitschrift für Wohnungswesen) Heft 6. 1928.
Bellmann, Harold: The building society movement. London 1927.
Benster, Fritz: Städtische Siedlungspolitik nach dem Kriege. Berlin 1916.
Bergerhoff, K.: Wohnungspflege. Schriften d. Gesellschaft für deutsches Recht. Heft 7. Stuttgart 1922.
Berlepsch, Valendas u. Hansen: Die englische Gartenstadtbewegung München 1912.
Beseitigung der Wohnungsnot. D.G.Z. 59. Jahrgang. 1920.
Bichler, Georg: Das Siedlungswesen im Reich. Dissertation Hamburg 1924.
Block, Alexander: Amerikanische Bausparkassen. Zeitschr. f. Wohnungswesen) Heft 9. 1929.
Böhme, Oskar; Das Eigenheim setzt sich trotz aller Hemmungen durch. Die „Heimstätte" Nr. 1. Berlin 1929.
Borght van, R.: Die Sozialisierung des Wohnungswesens. Schriften des Schutzverbandes für deutschen Grundbesitz. Nr. 37 Berlin 1920.
Bosslet, Paul: Beiträge zur Förderung des Kleinwohnungsbaues. Schriften d. bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens. Heft 17. München 1931.
Brandt, P.: Die Finanzierung des Wohnungsbaues im Ausland. Soziale Praxis. Heft 20 1928.
Brandts, M.: Wohnungsfrage. Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik. Bd. 98. Leipzig 1902.
— Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bautätigkeit. Düsseldorf 1925.
Brecht, J.: Bausparen und Bauvereine. (Westf. Wohnungsblatt) Heft 4. 1929.
— Zwecksparen als Mittel für die Finanzierung von Bauvorhaben. Vortrag auf der Bezirkskonferenz der westfälischen Baugenossenschaften 1929.

Brecht, J.: Bausparen u. Baulebensversicherung. Vortrag auf dem 12. Verbandstag der westfälischen Baugenossenschaften. Juli 1928.

Brumby, W.: Wohnungsmangel, seine Bekämpfung in Theorie und Praxis. Berlin 1920.

Busching, Paul: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. 14. Jahrgang Nr. 1—3.

Carsten, H.: Zur Siedlungsfrage. D.G.Z. 49. Jahrgang.

Class, H.: Die Gesetzgebung des Reiches und der Länder, auf dem Gebiet des Wohnungs- und Siedlungswesens. Bauvereinskalender 1928.

Credé, Hans: Die bayerischen Baugenossenschaften, München 1920.

Crüger, Hans: Das Reichsheimstättengesetz v. 10. Mai 1920. Bücherei des Wohnungs- und Siedlungswesens. Bd. 3. Berlin 1920.

— Art. Baugenossenschaften. Hdw. d. Staatsw. 4. Auflage Bd. 2. 1924.

— Wohnungsnot und Wohnungspolitik. Reichsarbeitsblatt, 1. Jahrgang 1921.

— Das Reichsheimstättengesetz v. 10. Mai 1920. Berlin 1927.

Danner, P.: Kleinstadtwohnungen. Eine notwendige Folgerung aus der Entwicklung der Wohnugsfrage und der Wirtschaftsfrage. Reichsarbeitsblatt. 3. Jahrgg. 1923.

Das Werk der G. d. F. Wüstenrot 1926.

Daucher, Fr.: Wie baue ich mein Eigenheim. Wüstenrot 1928.

Denkschrift d. Reichsverbandes d. deutschen Industrie 1928.

Der Weg zum Eigenheim. Prospekt d. Devaheim. Berlin 1928.

Die Bausparkasse d. G. d. F. — Eine Glaubenssache. (Deutsche Sparkassenzeitung Nr. 10. 1927.

Dürheim, E.: Der Spargedanke im Wohnungsbau u. Grundbesitz (Der Deutsche Süden) 4. Jahrgang Nr. 1. 1929.

Döring, H.: Unser Wohnungselend. Verlag Hönig. Berlin 1925.

Dronke, H.: Das Reichsheimstättengesetz. Schmollers Jahrbuch. 44. Jahrgang 1920.

Eberstadt, Rudolf: Handbuch des Wohnungswesens.

— Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen. Jena 1912.

Ellinger, Karl: Sozialisierung des Wohnungswesens. Hamburg 1920.

Entwurf eines Bodenreformgesetzes. Nach dem Beschluß des ständigen Beirats für Heimstättenwesen beim Reichsarbeitsministerium. Soziale Zeitfragen. Heft 76. Berlin 1920.

Eppelein. E.: Wohnungswesen und Moral. Dissertation Erlangen 1919.

Ermann, Heinrich: Volkssiedlung. Soziale Zeitfragen. Band 82/83. Berlin 1925.

Fabarius, W.: Welche Maßregeln empfehlen sich zur Verbilligung der Baukosten von Kleinwohnungen. 9. internat. Wohnungskongreß 1911.

Falkenberg, A.: Die Notlage der Beamten und die Bodenreform. Soziale Zeitfragen. Berlin 1921.

Fuchs, Karl, Joh.: Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. Stuttgart 1918.

— Aufgaben von Reich, Staat und Gemeinde in der Wohnungs- und Siedlungsfrage. Sammlung 1917.

— Wohnungsfrage u. Wohnungswesen. Hdw. des Staatsw. Ergänzungsband 4. Aufl. 1929.

— Siedlungswesen. Hdw. d. Staatsw. 4. Aufl. 1926.

G. d. F. Wie spare ich für mein Eigenheim. Werbeschrift 1928.

G. L. Deutsche Evangelische Heimstättengesellschaft (Zeitschr. f. Wohnungswesen) Heft 5. 1928.

Gatzen, W. A.: Wer soll bauen? Die Stadt oder die Privatwirtschaft. D.G.Z. 57. Jahrgang. 1918.

Gasteiger, M.: Die Arbeiterwohnungsfrage in Deutschland. München 1916.

Gegenwärtiger Stand und Zukunftsaussichten des Wohnungsbaues. R. A. Bl. 1922.

Gemeinschaft der Freunde: Jeder Familie ein Eigenheim. Broschüre 1928.

Gerland, M.: Entwicklung u. Bedeutung der Bausparkassen. Deutsches Handwerksblatt 1929.

Gerstenhauer. P.: Bodenrecht, Siedlung und Besteuerung. Schriftenvertrieb des Reichslandbundes. Heft 20. 1925.

Gesellschaftsvertrag der G.d.F. v. 21. Mai 1926, 30. Oktober 1926, 4. Dezember 1926 und 23. Juni 1928.

Gickler, Joh.: Die Wohnungsfrage und ihr Katholiken, Flugschriften des Verbandes Wohnungsbau. Nr. 1. München-Gladbach. 1928.

Göhrum, Paul: Auf dem Wege zur Eigenheimstätte. Stuttgart 1928.

Göhrum und Wagner: Schwäbische Volksheimstätten. Stuttgart 1927.

Gretzschel, M.: Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften und ihr Werk. Berlin 1919.

Grothe, H.: Kriegerheimstätten, Gedanken und Vorbilder. Sonderausgabe der Baurundschau. Hamburg 1915.

Grünfeld, Ernst: Das Genossenschaftswesen. Halberstadt 1928.
— Wohnungsbau. Intern. Handwörterbuch des Genossenschaftswesens. Ergänzungsband. 1928.
— Baugenossenschaften. Handbuch des Genossenschaftswesens. Halberstadt 1928.
Gruner, J.: Westfälisches Wohnungsblatt Heft 2. 1928.
Günther, A: Gießener Anzeiger Nr. 339. 1928.
Gut, A: Der Wohnungsbau nach dem Kriege. München 1928.
Gutkind, Erwin: Neues Bauen. Berlin 1919.
Haak, R.: Die Siedlungsgesetze. Berlin 1922.
Haak, Willy: Die Organisation des Siedlungswesens in den deutschen Städten. Stuttgart 1919.
Hackstein, G.: Organisation der Selbsthilfe beim Wohnungsbau. Westfälisches Wohnungsbau 11. Jahrgang 1921.
Häckel, Paul: Hauszinssteuer. Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften. Ergänzungsband 1927.
Hamann, Erna: Die Wohnungsfrage. Soziale Praxis. Heft 22. 1928.
Haut, Benno: Die Wohnungsbaupolitik im Saargebiet. Diss. Frankfurt 1926.
Helbock, Adolf: Siedlungsforschung. Berlin 1921.
Heilmann, Ludwig: Durch Arbeit aus Not zu Wohnung und Brot. Verlag D.B.S. Darmstadt 1925.
Helfrich: Baumarkt. Handwörterbuch der Staatswissenschaften Ergänzungsband.
Heller, Th.: Die Finanzierung des Wohnungsbaues nach dem Kriege. Diss. Hamburg. 1922.
Helmreich, Th.: Kollektives oder Individualbausparsystem. (Zeitschrift für Wohnungswesen). Heft 12.
Heymann, Ernst: Zeitschrift f. Wohnungswesen. Heft 8. 1928.
Heimstätten für Beamte. Flugblatt der Beamtenbausparkasse 1929.
Hoffmann: Oeffentliche Bausparkassen (Der Städtetag) Nr. 5 1929.
Hofmann, Fr.: Die Finanzierung des Wohnungsbaues. Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung, Wien 1928.
Holten, von, G.: Zur Kriegerheimstättenfrage. D.G.Z. 57. Jahrgang 1918.
Hoppe, Arno: Was soll aus der Aufwertungssteuer (Hauszinssteuer) werden? Soziale Zeitfragen. Heft 85 Berlin 1927.
Jacobi, D.: Die gemeinnützige Bautätigkeit in Deutschland. Berlin 1923.

Jecklin, von, Georg: Die Wohnungsnot der Großstadt. Berliner Börsenzeitung. Nr. 465. 1928.

Jeder Familie ein Eigenheim. Broschüre der G. d. F. Wüstenrot 1928.

Jäger, E.: Die Wohnungsfrage. Berlin 1923.

K. Nr. 24 821. Flugblatt der G. d. F. 1928.

Kämper, P.: Die Beschaffung von Zwischenkrediten für den Wohnungsbau (Bauen und Wirtschaft) Nr. 5 1928.

Kaffka, R.: Altes und Neues über das Wohnungsproblem. Berlin—Wien 1919.

Kayet, A., Die städtische Bautätigkeit bei der Mitwirkung an dem Wiederaufbau unseres Wirtschaftslebens. Städtezeitung 17. Jahrgang 1919/20.

Kampfmayer, A., Wohnungsnot u. Heimstättengesetz. Schriften zur Wohnungsfrage. Herausgegeben von Baden und Württemberg Landeswohnungsverein. Heft 6 Karlsruhe 1919.

Kelm, A., Beiträge zur Wohnungsreform. Jena 1911.

Kettel, Paul, Heimstättendämmerung. Zeitschrift für Wohnungswesen 1928.

Kleinhaus oder Miethaus. 9. internat. Wohnungskongreß 1911.

Klinke, J., Zeitschrift für Wohnungswesen Heft 9. 1929.

Köhler, E., Zum Problem d. großstädtischen Wohnungsfrage. Diss. Breslau 1920.

Kollektives und individuelles Bausparen. Zeitschrift für Wohnungswesen Heft 3. 1928.

Kropp, Georg, Armut u. Wohlstand. Eigenheimverlag. Wüstenrot 1925.

Kruschwitz, A., Sind die neuen Bauspargründungen eine Gefahr für die Baugenossenschaftsbewegung. Zeitschrift für Wohnungswesen Heft 12. 1927.

Külz, O., Die Hauptaufgaben des deutschen Siedlungswesens. Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung. Wien 1928.

L. Nr. 84, 122, Flugblatt der G. d. F. 1928.

Lembke, Fr., Vom Bausparen. Westf. Wohnungsblatt. Heft 4. 1928.

Lubahn, Joh., Land für Heimstätten und Gärten. Soziale Zeitfragen. Heft 81. Berlin 1925.

— Wegweiser zur Beamtenheimstätte. Berlin 1928.

Lubahn, Beamtenwohnung und Heimstättenwesen. Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung. Wien 1928.

— Zur Beamtenheimstätte durch die Beamtenbausparkasse. Berlin 1929.

Luther, Hans: Von Deutschlands eigener Kraft. Berlin 1928.
— Die Wohnungs- und Siedlungspolitik nach dem Weltkriege. Schriften des westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens 1916.
Maas, Hans: Grundfragen des städtischen Wohnungswesens. Diss. Greifswald 1925.
Mangold: Die städtische Bodenfrage. Stuttgart 1918.
Maßnahmen auf dem Gebiet des Wohnungs- und Siedlungswesens, von 1914 bis 1921. Druckschriften des deutschen Reichstages Nr. 2. Berlin 1922.
Mattuta, H., Die Wohnungsfrage nach dem Kriege Sozialistische Monatshefte. Bd. 50. Berlin 1918.
Meier, Werner, Reichsarbeitsblatt. Berlin 1929.
Mewes, Die Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien. Fuchs. Sammlung 1917.
Mitzlaff, G., Die Sparkassen und der Wohnungsbau. Sparkassenzeitung Nr. 126. 1926.
Mückler, Alex, Die Wohnungsfrage der Privatangestellten und ihre Lösung durch die gemeinn.A.G. für Angestelltenheimstätten. Diss. Frankfurt 1925.
Müller, Karl: Baumarkt und Gesamtwirtschaft. Berlin 1928.
Muthesis, H.: Kleinhaus und Kleinsiedlung. München 1918.
Nell-Breuning, Oswald: Wege des Bausparens, Wege aus der Wohnungsnot. Flugschriften des Verbandes Wohnungsbau. Nr. 3 München-Gladbach. 1928.
Neubert, R.. Der Mensch und die Wohnung. Deutsches Hygienemuseum. Dresden 1925.
Noack, Viktor, Ein Beispiel für Viele aus d. deutschen Heimstättenbewegung. Soziale Zeitfragen. Heft 75. Berlin 1924.
— Der Weg aus der Wohnungsnot. Berlin 1925.
— Wohnungsmangel in Stadt und Land. Berlin 1921.
Ohlmer, R., Die Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaues. (Zeitschr. f. W.). 1928.
Otto. A., Eigenheimbau in England. Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften Bd. 1. 1918.
Oppenheimer, Franz, Die Siedlungsgenossenschaft. Jena 1922.
Overbeck, L., Die Schädigung des Handwerks durch Siedlungsgemeinschaften. Deutsch. Handwerksbl. Heft 7 1929.
Pabst, Fritz, Hypothekenbanken und Wohnungsfragen. Jena 1911.
Philippowich, Die Wohnungsfrage. Schriften des Vereins für Sozialpolitik Band 98. Leipzig 1902.

Pohle, Ludwig, Die Wohnnngsfrage. Berlin 1920.
Ponfick, A. und Wenzel Fr. Das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 nebst den Ausführungsbestimmungen. 2. Aufl. Berlin 1922.
Pribram, K., Die Wohnungspolitik nach dem Kriege. D.G.Z. 55. Jahrgang 1916.
Prion, W.: Die Baufinanzierung. Bauen u. Wirtschaft Nr. 6 1928.
Problem der gerechten Darlehenszuteilung. Verlag D.B.S. Darmstadt 1928.
Rauchberg, Die Kriegerheimstätten. Wien 1919.
Rein, W., Ethik und Volkswirtschaft. Soziale Zeitfragen.
Richter, Karl, Der Stand der Wohnungsfrage am Ende des Jahres 1924. Diss. Heidelberg 1925.
Rindfuß, P., Westfälisches Wohnungsblatt. Heft 4. 1927.
Ritter, H., Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung. Berlin, Leipzig, Wien 1928.
Rundschreiben der Baugenossenschaften d. deutschen Evangelischen Baubundes e. G. m. b. H. R. 53 Berlin 1929.
Rusch, M., Wohnungs- u. Siedlungswesen. Teubners Handbuch der Wirtschaftskunde.
— Die rechtlichen und verwaltungsmäßigen Grundlagen d. städtischen und ländlichen Siedlungswesens. Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung, Wien 1928.
Sädler, Peter, Hypothekenreform und Wohnungswesen. Soziale Zeitfragen. Heft 79. Berlin 1924.
Satzungen der D.B.S. vom 27. Juli 1927.
Scheidt, A., Wohnungswesen. Politisches Handwörterbuch.
Schicksalsfragen des Wohnungs- und Siedlungswesens eine Vortragsreihe. Herausgeg. von der Siedlungswissenschaftl. Arbeitsgemeinschaft. Berlin 1925.
Schiele, W., Die Politik der Vermehrung des kleinen Grundeigentums. München 1917.
Schuhmacher, Fritz, Die kleinen Wohnungen. Studien zur Wohnungsfrage. (Wissenschaft und Bildung) Bd. 145. Leipzig 1917.
Schirmer, F., Die Wohnungsbaufinanzierung 1928. Der Wirtschaftsdienst 1928.
Schmidt und Ebel, Der Wohnungsbau der Nachkriegszeit in Deutschland. Berlin 1928.
Schneider, E., Die Siedlung, eine Lebensfrage des deutschen Wolkes. Staatsbürgerbibliothek. Heft 150 München-Gladbach 1926.

Schönfelder, L., Kleinwohnungsbau. Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften. Bd. 2 1922.
Schrammeier, Wilhelm, Die Bodenfrage in der Umwälzung unserer Zeit. Soziale Zeitfragen Heft 72. Berlin 1924.
Schulte, Fritz, Die Hypothekenbanken. München 1918.
— Bodenkreditinstitute Handwörterbuch der Staatswissenschaften 4. Auflage. Bd. 1.
Schwan. Bruno, Die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Deutschland. Berlin 1929.
Schwiedland, Eugen, Landflucht und Besiedlung. Volkswirtschaftliche Zeitfragen. Heft 8. Berlin 1912.
Siedlungsgesetzgebung im Reich u. in Preußen. Schriftenvertrieb des Reichslandbundes. Heft 17. Berlin 1924.
Sievert, J., Deutsche Evangelische Heimstättengesellschaft. Zeitschrift für Wohnungswesen. Heft 1. 1928.
Stettner, Ferd., Probleme des Bausparens. Westfälisches Wohnungsblatt) Heft 19. 1929.
Stöhr, Karl, Beschaffung u. Sicherung der Baukredite. München-Berlin-Leipzig 1921.
Tessenow, H., Wohnhausbau. München 1927.
Tremöhlen, Fr., Wohnungsfürsorge für Industriearbeiter. Jena 1911.
Uebergangswirtschft im Wohnungswesen. Ein Programm für die Uebergangswirtschaft. Herausgegeb. vom Verein für Wohnungsreform. Berlin 1918.
Voigt N., Kleinhaus u. Mietskaserne. Diss. Heidelberg 1925.
— Zeitschrift für Wohnungswesen. Bd. 26 Heft 12. 1928.
Wagner. M., Neue Wege z. Kleinwohnungsbau. Berlin 1924.
Weber, A., Wohnungsproduktion. Grundriß der Sozialökonomik. 6. Abteilung.
Weg zum Eigenheim. Prospekt der Devaheim. Berlin 1927.
Weiß, Paul, Ueber kollektive Bausparkassen. (Zeitschrift für Wohnungswesen. Heft 3. 1928.
— Die Vorteile kollektiver Bausparkassen. (Die Wohnung. Nr. 5. Berlin 1927.
Wentscher, H., Das Kleinhaus. 2. Auflage Bielefeld 1927.
Wie spare ich f. mein Eigenheim. Werbeschrift d. G. d. F. 1928.
Wildermuth, F., Die Finanzierung d. Wohnungsbaues. (Bauen und Wirtschaft) Nr. 4. 1928.
Winterer, Eigenbau in Deutschland. Handw. der Kommunalwissenschaften. Bd. 1. 1918.
Wilsch, P., Wohnung d. deutschen Volke. Spaichingen 1924.
Wölz, E., Die Finanzierung des Wohnungsbaues. Schriften

des Vereins für Kommunalwissenschaften u. Kommunalpolitik. Heft 23. Berlin 1927.
Wolelz und Beisiegel, Die Finanzierung des Wohnungsbaues aus öffentlichen Mitteln. Berlin 1926.
Wohnungsfrage zur Deutscher Wirtschaftsbund für d. Baugewerbe. Reichstag, nichtamtliche Drucksache. 1928.
— und Wohnungsmarkt. Reichszentrale für Heimatdienst. Richtlinie Nr. 100. Berlin 1925.
Wohnungsnot, der Kampf gegen die .... Mitteilungen des statistischen Amtes der Stadt Nürnberg. 1928.
— bei Arbeitslosigkeit der Bauarbeiter. Das Baugewerbe. 5. Jahrgang. 1923.
Zeihe, Albert, Der Wohnungsbau einer modernen Großstadt. Diss. Tübingen 1926.

B) Amtliche und halbamtliche Materialen.

Denkschrift des Reichsarbeitsministers vom 10. 12. 1927.
Beamtenheimstättengesetz vom 18. Juni 1927 R.G.Bl. I. Nr: 26. 1927. S. 133.
Baukreditgesetz vom 7. März 1928. R.G.Bl. I Nr. 7. 1928.
Gesetz über die Förderung von Landarbeiterheimen aus Mitteln der wertschaffenden Erwerbslosenfürsorge v. 1921.
Hauszinssteuergesetz v. 26. Juni 1921. R.G.Bl. I. Nr. 66. 1921. S. 773.
Jahrbuch zur Statistik des Deutschen Reiches. 1920—29.
Reichsheimstättengesetz v. 10. Mai 1920. R.G.Bl. I 1920. Seite 962.
Reichsarbeitsblatt 1918—29. I. u. II.
Reichsgesetzblatt 1918—29.
Reichssiedlungsgesetz v. 11. Aug. 1919. R.G.Bl, I. 1919. Seite 1429.
Reichstagsdrucksachen.
Vierteljahreshefte zur Statistik des Deutschen Reiches. 1918—29.

Periodika.

Archiv für Wohnungswesen. Verlag Otto Liebmann. Berlin.
Das Baugewerbe. Zeitschrift Berlin.
Bauvereinskalender. Düsseldorf.
Bauen und Wirtschaft. Beilage der Tonindustriezeitung. Berlin.
Berliner Börsenzeitung. Berlin.
Blätter für Genossenschaftswesen. Berlin.

Bauwelt. Zeitschrift für das gesamte Bauwesen. Berlin.
Berichte der internationalen Kongresse für Wohnungsbau und Städtebau. Amsterdam 1924—28.
Dresdener Bank- Vertrauliche Mitteilungen für unsere Genossenschaften. Berlin.
Deutsche Arbeit. Zeitschrift für d. christlichen Gewerkschaften. Berlin.
Eigenheim, mein. Mitteilungsblatt d. G.d.F. Wüstenrot (Württ.).
Flugschriften des Verbandes Wohnungsbau e. V. München-Gladbach.
Gewerkschaftszeitung. Berlin.
G. d. F. Flugblätter und Prospekte. Wüstenrot. (Württ.).
Gießener Anzeiger. Gießen.
Gemeindezeitung, Deutsche. Berlin.
Heimatdienst, der. Berlin.
Heimstätte, die. Organ der Beamtenbausparkasse. Berlin.
Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 4. Auflage.
— der Kommunalwissenschaften.
Handbuch des Genossenschaftswesens.
Handwerksblatt, Deutsches. Berlin.
Heim und Scholle. Organ d. Deutschland Bauspar-A.G. Berlin.
Innnere Mission des evangelischen Deutschland. Organ der Devaheim. Berlin.
Magazin der Wirtschaft. Berlin.
Monatl. Mitteilungen der Devaheim. Berlin.
Nachrichtenblatt der D.B.S. Darmstadt.
Reichszentrale für Heimatdienst. Berlin.
Reichsarbeitsblätter. Berlin.
Rheinische Blätter für Wohnungswesen, Düsseldorf.
Rheinische Lehrerzeitung.
Soziale Zeitfragen. Herausgegeben von A. Damaschke.
Sparkassenzeitung Deutsche. Berlin.
Städtetag, der Zeitschrift. Berlin.
Stein, Holz und Eisen. Wochenschrift für moderne Bauwirtschaft. · Berlin.
Stuttgarter Neues Tagblatt. Stuttgart.
Vierteljahreshefte zur Statistik d. deutschen Reiches. Berlin.
Westfälisches Wohnungsblatt. Münster in W.
Wohnung die. Monatschrift f. Bau- u. Wohnungswesen. Berlin.
Württembergische Bauvereinszeitung. Stuttgart.
Zeitschrift für Wohnungswesen. Berlin.
Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. München.

Lebenslauf.

Am 18. Februar 1903 in Mannheim als Sohn des Kaufmanns Christian Feigion geboren, besuchte ich vom 6. Lebensjahre ab erst die Elementarschule und dann die Oberrealschule in Ludwigsburg (Württ.). Nach Ablegung des Maturums im Jahre 1922 besuchte ich abwechselnd die Universitäten Erlangen und Tübingen. In Erlangen legte ich im April 1928 die Prüfung für Diplomvolkswirte ab.

Erlangen, den 15. Dezember 1929.

Arthur Feigion.